



Erfgoed op de kaart



Erfgoed en gemeentelijk ruimtelijk beleid



Erfgoed op de kaart



Erfgoed op de kaart

Erfgoed en gemeentelijk ruimtelijk beleid

Erfgoed op de kaart

Erfgoed en gemeentelijk ruimtelijk beleid

COLOFON

Deze publicatie is een uitgave van het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed van de Vlaamse Overheid, Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. Projectleider is Inge Appermont.

De publicatie kwam tot stand in samenwerking met Studiegroep Omgeving cvba.

Auteurs zijn Pieter Van den Broeck, Jan Vilain, Elisabeth Wouters en Guy Vloebergh.

De tekstredactie gebeurde door Jan Van Alsenoy en de fotografie verzorgde Pol De Wilde (in opdracht van Studiegroep Omgeving).

Luc Tack (AML) en Dora Borghijs (Studiegroep Omgeving) waren verantwoordelijk voor de vormgeving van de publicatie.

De stuurgroep die de opmaak van deze publicatie begeleidde bestond uit Inge Appermont (AML), Sara Geens en Inge Pennincx (ARP), Piet Geleyns (AML), Koen Himpe (AML), Els Hofkens (AML), Hans Leinfelder (UGent), Paul Matthys (AML), Joris Scheers (AML), Alde Verhaert (AML), Ingrid Vanderhoydonck (AML), Pieter Van den Broeck, Jan Vilain, Elisabeth Wouters, Jan Van Alsenoy en Guy Vloebergh (Studiegroep Omgeving).

INHOUD

WOORD VOORAF	7
ERFGOED IN HET RUIMTELIJK BELEID: EEN VERKENNING	9
ACHTTTIEN VOORBEELDPROJECTEN	13
Over de selectie van de voorbeeldprojecten	13
Voorbeelden als inspiratie	13
ZORG VOOR HET ERFGOED IN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID: VISIE EN STRATEGIE	87
Naar een veelzijdig ruimtelijk beleid	87
Strategisch denken en handelen	88
Zoeken naar sleutelkwesties (of strategische projecten)	90
Focus op structuurbepalend erfgoed	93
Slim onderzoek	94
Creatief met instrumenten	98
BIJLAGEN	104
Visie op ruimtelijk beleid	104
De instrumenten van de ruimtelijke ordening	106
BRONNEN	107
BEGRIPPEN	109
SAMENVATTING	113
SOMMAIRE	115
SUMMARY	116



WOORD VOORAF

Vlaanderen wordt gekenmerkt door een schat aan bouwkundige, landschappelijke en archeologische relictten. Dit onroerende erfgoed is een belangrijke bron van informatie voor ons collectief geheugen en bepaalt mee de culturele identiteit van de Vlaamse ruimte. Deze identiteit is de erfenis van vele eeuwen gebruiken, bebouwen en inrichten van de ruimte. Zo zal het verder ontwikkelen van de bestaande ruimte ook leiden tot nieuwe culturele identiteit.

Onze huidige maatschappij wordt gekenmerkt door snelle en grootschalige ontwikkelingen en een grote druk op de schaarse ruimte. Een bewuste en doordachte omgang met het onroerende erfgoed is in deze omstandigheden van groot belang. Niet enkel om het behoud van de unieke en in vele eeuwen opgebouwde kwaliteit te garanderen, maar ook voor het realiseren van een kwalitatieve leefomgeving en het nastreven van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het opzet is om het behoud en de ontwikkeling zoveel mogelijk hand in hand te laten gaan en een win-win-situatie te creëren zowel voor het onroerende erfgoed als voor de lokale ruimtelijke ordening.

Het instrumentarium van de ruimtelijke ordening is de laatste jaren enorm geëvolueerd en biedt voldoende mogelijkheden om vele aspecten van het beschermde en het niet-beschermde onroerende erfgoed ruimtelijk te vertalen. In de structuurplanning kunnen gemeentes op een bewuste en professionele manier nadenken en werken aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op hun grondgebied. Het onroerende erfgoed maakt hiervan vanzelfsprekend ook deel uit. De omzendbrief over het gemeentelijke ruimtelijke structuurplanningsproces wijst daarom op de noodzaak om in de visie de uitwerking van de gewenste beeldbepalende elementen in de gemeente aan bod te laten komen. De ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitvoering aan de visie voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en zij kunnen het behoud, het hergebruik of de reconversie van het onroerende erfgoed ondersteunen. Ook stedenbouwkundige verordeningen kunnen bepalingen omvatten inzake onroerend-erfgoedzorg.

Het verheugt me vast te stellen dat Vlaanderen met een aantal initiatieven en projecten, waarbij het ruimtelijke beleid en onroerend erfgoed hand in hand gaan, het Europese spoor volgt. Een belangrijke doelstelling van de Europese verdragen met betrekking tot monumenten, landschappen en archeologie, is immers het integreren van het onroerende erfgoed in het ruimtelijke beleid, zodat het behoud, de bevordering en de verbetering van het onroerende erfgoed gegarandeerd worden als ook de leefkwaliteit van de gebruiker.

Uit praktijkvoorbeelden blijkt dat een goede samenwerking tussen alle betrokken partijen cruciaal is. Door ruimtelijke planners, erfgoedconsulenten, heemkundige kringen, projectontwikkelaars en andere eventueel betrokken partijen samen de intenties en potenties van een project te laten achterhalen, en verschillende

soorten oplossingen tegen elkaar af te wegen, kan een eindresultaat worden bereikt, dat door alle betrokken partijen wordt gedragen. Vanzelfsprekend verhogen hierdoor de slaagkansen van een dergelijk project en vergroot de mogelijkheid tot integratie in de ruimtelijke en maatschappelijke context.

Het doel van deze publicatie is om nog meer gemeenten ertoe aan te zetten om erfgoed te integreren in hun ruimtelijke beleid. Een dergelijke integratie is uiteraard één van de uitdagingen van een minister, die zowel bevoegd is voor het onroerende erfgoed als voor de ruimtelijke ordening. De aangereikte voorbeelden, verschillende geslaagde vormen van synergie, tonen alvast dat deze uitdaging geen utopie is. Daarom wil ik tot slot nog iedereen bedanken die meewerkte aan de totstandkoming van dit boek.



Dirk VAN MECHELEN

Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

ERFGOED IN HET RUIMTELIJK BELEID: EEN VERKENNING

Erfgoed op de kaart

De waardering van het onroerend erfgoed in Vlaanderen is in de voorbije tien tot twintig jaar sterk toegenomen. Denk maar aan het succes van de open monumentendagen, aan geslaagde herbestemmingen van waardevol erfgoed, aan de populariteit van recreatie in waardevolle landschappen. Handelaars, uitbaters van restaurants, organisatoren van evenementen, bedrijven enzovoort maken gebruik van de meerwaarde die hun waardevolle herenhuis, kasteeldomein, traditionele landschap of industriële erfgoed biedt voor hun imago. Ook de gezinnen smaken almaar meer de charme van een woning in een beschermd stadsgezicht, een historische binnenstad, een vierkantshoeve of een molen. Een waardevol landschap of een interessante archeologische site in de buurt doet de waardering voor de omgeving zienderogen stijgen. Dit blijkt zelfs zeer sterk uit de aantrekkingskracht die het Pajotteland, Haspengouw, het Kempens plateau, de Zwalmsteek, het Meetjesland of Schelde en Leie als woon- en recreatieomgevingen uitoefenen.

Maar niet iedereen erkent ons onroerend erfgoed (verder afgekort tot 'erfgoed') als een meerwaarde voor activiteiten als wonen, werken, ontspannen, bewegen enzovoort. Geregeld wordt erfgoed miskend en aangetast door ondoordachte verbouwingen of een slechte inplanting van nieuwe aanpalende gebouwen. Nog te vaak worden waardevolle landschappen versnipperd, verdwijnen waardevolle zichten of wordt archeologisch erfgoed met te weinig respect behandeld. Zo berichtte *De Morgen* van 10 juni 2006 bijvoorbeeld ('Vlaams verleden wordt niet altijd gekoesterd') over de erbarmelijke toestand van een vijftal belangrijke monumenten en archeologische sites. In het ergste geval verdwijnt het betrokken erfgoed onherroepelijk.

Als erfgoed ondanks de overduidelijke meerwaarde toch wordt aangetast of verdwijnt, zijn daar waarschijnlijk vele oorzaken voor. Zo vragen De Vuyst,

De Schepper en Stevens in een recent artikel in het tijdschrift *Monumenten, landschappen en archeologie* zich af: 'Welke factoren beïnvloeden de slaagkansen van een uniek herbestemmingsidee?' Op één van deze factoren gaan we in dit voorbeeldenboek dieper in. Het blijkt dat er veel kansen verloren gaan ten gevolge van de beperkte integratie van erfgoed- en ruimtelijk beleid. Gemeentelijke beleidsmakers, ambtenaren, ontwerpers en adviseurs zijn zich vaak niet bewust van de hefboom die het erfgoed kan zijn in een ruimtelijk project noch van de mogelijkheden die het ruimtelijk instrumentarium biedt voor erfgoed.

Erfgoed als hefboom

Door een betere wisselwerking tussen het erfgoedbeleid en het ruimtelijk beleid en door een beter gebruik van de bestaande kennis kan de hefboomfunctie van erfgoed beter worden benut. We zeiden het immers al: niet alleen individuele bedrijven, handelaars, gezinnen en recreanten hebben de waarde van erfgoed ontdekt. Ook in vele projecten die vanuit het ruimtelijk beleid werden opgezet, hebben gemeentebesturen, ambtenaren en ontwerpers gebruik gemaakt van de uitstraling van een waardevol gebouw, van een stads- of dorpsgezicht, van een bijzonder landschap of van het archeologisch patrimonium om hun project te doen slagen en meer uitstraling te geven. De subsidiemogelijkheden voor beschermde gebouwen zijn vaak de start geweest van heel complexe projecten, of de aanwezigheid van een waardevol landschap heeft de doorslag gegeven voor het welslagen van een reconversie. Verschillende voorbeelden in dit boek tonen dat aan.

Ruimtelijk beleid in ontwikkeling

Anderzijds kan het ruimtelijk instrumentarium ook het erfgoedbeleid goed ondersteunen. Met zijn ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen is dit instrumentarium in Vlaanderen immers in volle ontwikkeling.

- Zo kan de visie op het erfgoed in een gemeente – of het nu gaat om een beschermd monument, een geheel van waardevolle holle wegen, een archeologische vindplaats of wat ook – deel worden van een langetermijnvisie in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- Een goed ruimtelijk beleid maakt ook strategische keuzes op basis van de belangrijkste knelpunten en kansen en in functie van het beschikbare budget. Het ruimtelijk beleid kan het erfgoed bij deze keuzes en bij de overeenkomstige dynamiek betrekken.
- Omgekeerd kunnen concrete knelpunten zoals een stedenbouwkundige aanvraag voor de sloop van een gebouw in een beschermd dorpsgezicht de aanleiding zijn om na te denken over een structurele verankering van erfgoedelementen in de ruimtelijke ordening. Welke zijn de waardevolle en te beschermen elementen van dat dorpsgezicht? Hoe kunnen we deze bewaren in combinatie met andere ontwikkelingen (zoals de heraanleg van een plein) binnen datzelfde gebied?
- Het ruimtelijk beleid kan het resultaat van deze afweging bovendien in mindere of meerdere mate juridisch verankeren. Zo kan het zinvol zijn sommige aspecten van een ruimtelijk vraagstuk waarbij ook erfgoed is betrokken, juridisch vast te leggen in een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals een BPA, zodat hierover rechtszekerheid wordt gecreëerd.
- Ten slotte kunnen gemeenten hun erfgoedbeleid ondersteunen via het vergunningenbeleid en via instrumenten die daarvoor als hulpmiddel worden ontwikkeld (beeldkwaliteitsplan, masterplan, handleiding openbaar domein enzovoort).

Ruimtelijke ordening is bij uitstek een beleidsdomein waar een afweging tussen belangen plaatsvindt in functie van een gewenste ontwikkeling. Aandacht en waardering voor erfgoed maakt ruimtelijke ontwerpen en processen niet alleen vruchtbaarder, het creëert ook nieuwe kansen voor de realisatie van projecten met erfgoed. Door zijn integratie in ruimtelijke plannen krijgt het erfgoedbeleid vanuit een waardering van het verleden meer dan ooit ook een toekomst. Door de identiteit van de ruimte te versterken wint ook de ruimtelijke kwaliteit.

Combineren van instrumenten

Nog beter dan het *opnemen* van erfgoed in ruimtelijk beleid is een doordachte *combinatie* van de instrumenten van het erfgoedbeleid met die van het ruimtelijk beleid. Door de verdere ontwikkeling

van hun instrumentarium komen beide beleidsvelden steeds meer met elkaar in aanraking. De stelling 'Onroerend erfgoed kan zijn maatschappelijke doelstelling niet halen als het los staat van de andere beleidsdomeinen' is correct maar klinkt wat negatief of minstens té terughoudend. Er zijn immers voldoende aanleidingen om constructief en proactief samen te werken met andere beleidsdomeinen en te komen tot een breed gedragen toekomstbeeld. Dit voorbeeldenboek geeft daarvan veel illustraties. Het brengt specifiek in beeld hoe de wederzijdse relaties tussen instrumenten voor erfgoedzorg en ruimtelijke ordening elkaar creatief beïnvloeden:

- hoe een probleemdossier over erfgoed opgevest wordt en aanleiding is tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan
- hoe in het kader van een ruimtelijk structuurplan de specifieke erfgoedaspecten structureel bestudeerd en aangepakt worden
- hoe de bescherming van een gebouw of een site aanleiding geeft tot de opmaak van een masterplan dat het kader aanreikt voor het vergunningenbeleid en zo meer.

Niet alleen concrete ruimtelijke instrumenten maar ook bijzonder boeiende studies en onderzoeken worden opgemaakt om vanuit de zorg voor de bescherming van een groter geheel van erfgoedelementen, zoals een fortengordel, te komen tot een bovenlokale visie en strategie. Een succesvolle integratie van erfgoed in ruimtelijk beleid hangt overduidelijk samen met een brede en intelligente inzet van zowel de instrumenten van het erfgoedbeleid (inventarisatie van waardevol erfgoed, beschermen, subsidies) als die van het ruimtelijk beleid (structuurplannen, BPA's, verordeningen, vergunningen, grondbeleid, handhaving).

Reactief of proactief?

Het is niet alleen belangrijk instrumenten uit het erfgoedbeleid en het ruimtelijk beleid te combineren. Het voorbeeldenboek toont aan dat succesvolle voorbeelden ook ingebed zijn in een proactieve aanpak van het gemeentebestuur. Het is opvallend hoe in de hier behandelde voorbeelden strategisch wordt ingezet op de betrokken projecten, hoe het bestuur daarin voluit gaat en indien nodig zelf daadkrachtig ingrijpt. Er wordt niet alleen geïnventariseerd en gestudeerd. De gemeente concentreert middelen en aandacht op één project, combineert instrumenten en geldstromen, zorgt voor het samenleggen en coördineren van verschillende belangen enzovoort. Om het erfgoed op de

politieke agenda te krijgen en te houden is het inderdaad belangrijk strategisch en selectief in te zetten op een beperkt aantal aspecten.

Wanneer gewerkt wordt aan een meer ontwikkelingsgerichte en geïntegreerde omgang met erfgoed komt de vraag naar realisatie ook veel sneller aan bod. Zoeken naar geschikte partners en bijbehorende middelen is een belangrijk onderdeel van het projectmatige werk. Goede realisaties zijn de beste ambassadeurs voor deze aanpak. De sterkste projecten, waar niet alleen over de uitvoering maar ook over de beheersaspecten afspraken worden gemaakt, ontstaan uit een hecht samenwerkingsverband.

Ervaringen op de werkvloer als inspiratie

Wie bestaande kennis en instrumenten beter benut, kan ook de meerwaarde en hefboomfunctie van erfgoed enerzijds en de mogelijkheden van het

ruimtelijk beleid voor erfgoed anderzijds beter inzetten. Deze publicatie biedt daarom een overzicht van positieve ervaringen en leerpunten in verband met de wisselwerking tussen ruimtelijk en erfgoedbeleid. De vele studies, historische kaarten, onderzoeken en ontwerp oefeningen die in deze publicatie zijn samengebracht, tonen de kracht van de aangereikte kennis aan. De vele projecten die werden gescreend en de uiteindelijk geselecteerde achtien voorbeeldprojecten leren dat het enthousiasme bij de lokale bestuurders, de betrokken ambtenaren, de ontwerpers en de uitvoerders bijzonder groot is. Niet alle projecten zijn al uitgevoerd of in uitvoering, maar zelfs het planningsproces levert voor vele betrokkenen al voldoende geloof op in de gevolgde strategie. Het uitdragen van dit enthousiasme is op zich al een meerwaarde die én het erfgoedbeleid én het ruimtelijk beleid ten goede komt.





ACHTTIEN VOORBEELDPROJECTEN

OVER DE SELECTIE

Deze publicatie bevat in de eerste plaats achttien praktijkvoorbeelden van hoe erfgoedbeleid op een goede manier wordt ingebed in het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

De voorbeelden werden geselecteerd na een gespreksronde met de diensten Ruimtelijke Planning van elke Vlaamse provincie en de buitendiensten Ruimtelijke Planning en Onroerend Erfgoed van de Vlaamse administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen (Arohm).

Daarnaast werd een rondvraag gelanceerd via de nieuwsbrieven van:

- de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG)
- de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) en
- het Contactforum voor erfgoedverenigingen VCM.

Deze rondvraag leverde een brede waaier aan potentiële projecten op.

Volgende selectiecriteria werden gehanteerd bij de keuze voor opname in deze publicatie:

- de relevante koppeling met het ruimtelijk beleid (koppeling aan een langetermijnvisie, koppeling aan een problematiek met vele ruimtevragen, ingepast in huidig ruimtelijk instrumentarium)
- de herkenbaarheid en haalbaarheid voor gemeenten
- de integratie van diverse beleidsdomeinen
- het structuurbepalende karakter op gemeentelijk niveau
- de creativiteit en eenvoud van de oplossingen
- de diversiteit (zowel naar thema's, als geografisch, qua betrokkenen, instrumenten, graad van uitvoering enzovoort).

Uiteindelijk selecteerde de stuurgroep volgende achttien voorbeeldprojecten:

- vijf projecten onder het thema 'erfgoed in woonomgeving': stedenbouwkundige verordening in Ieper,

BPA Krijgshospitaal in Dendermonde, BPA Molenhoeve in Gistel, BPA en renovatiesubsidie tuinwijken in Genk, BPA De Concessie in De Haan

- twee projecten onder het thema 'zonevreemd erfgoed': BPA zonevreemde landbouwnederzettingen in Riemst, gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en inventaris in Heers
- een project onder het thema 'archeologie': BPA Aalter Woestijne in Aalter
- zes projecten onder het thema 'erfgoed in open ruimte': BPA groene waarden in Sint-Truiden, BPA Makegembos in Merelbeke, BPA Parkbos in Gent (deelplan gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied), BPA Heuvelrug in Staden, BPA Roosendaal in Sint-Katelijne-Waver, masterplan kasteeldomein Ommersteyn in Dilsen-Stokkem
- vier projecten onder het thema 'reconversie': masterplan elektriciteitscentrale in Zwevegem, BPA Arbedsite Noord en Zuid in Gent, BPA Vuurmolen in Overijse, BPA Koetshuis in Roosdaal.

Daarnaast wordt in de tekst die volgt op de voorbeeldprojecten verwezen naar vijf interessante studies: pilootproject historisch-landschappelijke relictencarta, inventaris waardevol erfgoed in Halle, studie Spaanse linies in de provincie Oost-Vlaanderen, concept vesting Antwerpen in de provincie Antwerpen, geïntegreerde gebiedsvisie voor de Leievallei tussen Wervik en Kortrijk.

VOORBEELDEN ALS INSPIRATIE

Per projectfiche worden weergegeven:

- een inleiding (aanleiding, situering van het project)
- de wisselwerking erfgoed en ruimtelijk beleid (wisselend per project)
- een uitleiding (resultaten of toekomstverwachtingen)
- treffer en/of citaat
- een steekkaart met technische gegevens
- illustraties (foto's, kaarten, in sommige gevallen een diepgaander tekststuk over een specifiek instrument of dergelijke).

SINT-KATELIJNE-WAVER

Ruimtelijk beleid versterkt de kwaliteit van landschap en erfgoed



OVERBESCHERMING LEIDT TOT ONGEWILDE OVERTREDINGEN EN JURIDISCHE IMPASSE

Het domein Roosendaal ontleent zijn naam aan de cisterciënzerinnenabdij die tussen 1221 en 1228 aan de oevers van de Nete werd gesticht. Na perioden van bloei, verval en wederopbouw werden de meeste gebouwen op het einde van de achttiende eeuw gesloopt. Op de abdijsite werd in de negentiende eeuw een lusttuin aangelegd, die uitgroeide tot een park in landschappelijke stijl. Veel van de markante bomen op het domein dateren uit die periode. Tegelijk werden enkele resterende gebouwen verbouwd of gerenoveerd. In overeenstemming met de testamentaire beschikking van de laatste eigenares van het domein,

is er sinds 1960 een jeugdverblijfcentrum gehuisvest in de gebouwen van Roosendaal.

Het domein bezit enorme cultuurhistorische, bouwkundige, landschappelijke en natuurlijke waarden. De grote waarde van Roosendaal werd in het verleden gevrijwaard door de bescherming als landschap (1967), de gewestplanbestemming als natuurreservaat en natuurgebied (1976) en de bescherming van diverse gebouwen als monument (1987). Door de verscheidenheid van het domein en zijn gebruik hebben veel beleidssectoren er hun zeg over. Het domeinbeheer van Roosendaal is onderworpen aan maar liefst negen decreet- en regelgevingen: ruimtelijke ordening, natuurbehoud, monumenten- en landschapszorg, bossen, openluchtrecreatie, toerisme, jeugdwerk, milieu en VLAREM. Deze juridi-

sche complexiteit was erg hinderlijk in de dagelijkse werking en bemoeilijkt de toekomstige ontwikkeling van het domein. De naleving van de ene regelgeving had immers soms een overtreding van de andere tot gevolg. Zo waren volgens het decreet ruimtelijke ordening de beschermde gebouwen in het natuurgebied zonevreed. Diverse wijzigingen aan dit decreet (1999-2003) brachten soelaas voor functiewijzigingen en verbouwingen aan beschermde gebouwen. Voor de niet-beschermde gebouwen op het domein was het euvel nog niet opgelost. Om het integrale domeinbeheer in de toekomst te verzekeren besloot de gemeente een BPA op te maken.

JURIDISCH KLUWEN ONTWARREN VRAAGT GRONDIG OVERLEG

Door de gewestplanbestemmingen als natuurreserveaat en natuurgebied was de toekomst van een aantal gebouwen en functies in het gebied onzeker. Aangezien de gemeente nog niet over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan beschikte, was een bijzonder plan van aanleg het meest aangewezen instrument om de gewestplanbestemmingen voor Roosendaal te herdefiniëren. Het opzet was de bestemmingen te verfijnen in functie van het eigenlijke gebruik, zodat de bestaande kwaliteiten en het gebruik van het domein integraal behouden en verder ontwikkeld konden worden. Gelijktijdig met de opmaak van het BPA werkte de gemeente Sint-Katelijne-Waver aan het

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin het domein Roosendaal ook aandacht krijgt.

Toen de gemeente besloot een BPA op te maken voor het gebied was het van essentieel belang om de violen gelijk te stemmen. Verschillende belangen bepaalden immers het beheer van het domein. Daarom organiseerde de gemeente een overleg met alle betrokken overheidsinstanties (*afdelingen Monumenten en Landschappen, Ruimtelijke Planning, Natuur en de gemeente*). Daarnaast werd er een multidisciplinaire werkgroep opgericht, waarin naast het gemeentebestuur verscheidene deskundigen erfgoed, landschap, natuur en architectuur hun zeg hadden. Deze werkgroep maakte een inventaris van de knelpunten en had als taak te zoeken naar een geïntegreerde oplossing voor het samengaan van verschillende functies.

De werkgroep kwam tot het besluit dat het BPA Roosendaal in eerste instantie een oplossing moet bieden voor de zonevreedde functies in relatie tot de erfgoedwaarde. Daarnaast moeten de bestemmingen rekening houden met de andere beleidsdomeinen om de vergunningverlening vlotter te doen verlopen. De diverse gebruiksfuncties moeten afgestemd zijn op de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Verder moet de instandhouding, het gebruik en de beleving van het cultuurpatrimonium, landschaps- en natuurwaarden gegarandeerd blijven door de organisatie van jeugdverblijfsstoerisme. Ten slotte moet het gebied op een gedifferentieerde manier toegankelijk zijn.



De structuurschets voor het domein toont de ruimtelijke weerslag van de beheerste en gedifferentieerde toegankelijkheid van het domein.
Bron: Studiebureau Soresma

- natuurgebied met cultuurhistorische waarde
- natuurgebied met parkkarakter
- zone voor natuurgebied met laagdynamisch recreatief medegebruik
- gebied voor socio-educatieve voorzieningen met cultuurhistorische waarde
- gebied voor socio-educatieve voorzieningen
- gebied voor socio-educatieve verblijven met cultuurhistorische waarde

Bij de herbestem-
 mingen van de
 gebouwen maakt
 het BPA een onder-
 scheid naar gelang
 van de cultuurhisto-
 rische waarde ervan.

Ook sluiten nieuwe
 bestemmingen
 zoveel mogelijk aan
 bij het oorspronke-
 lijke gebruik van
 de gebouwen.

Het BPA onder-
 scheidt natuurgebied
 met cultuurhisto-
 rische waarde en
 natuurgebied met
 parkkarakter.
 Bron: Studiebureau
 Soresma



Het BPA deelt het gebied op in zes bestemmingszones met specifieke voorschriften. Op die manier wordt beoogd dat inrichting, beheer of onderzoek van natuur, landschap, bouwkundig erfgoed of archeologie enkel kan, wanneer het ene het andere niet schaadt. Het BPA legt de werkzaamheden en activiteiten voor de verscheidene bestemmingszones vast. Vooraleer vergunningen worden afgeleverd, vraagt de vergunningverlenende overheid het advies aan volgende Vlaamse overheidsadministraties: Natuurbehoud en -ontwikkeling, Monumenten en Landschappen, Bos & Groen en de administratie belast met het wetenschappelijk onderzoek van het bodemarchief. De opgelegde beperkingen in verband met de mogelijke functies, de verbouwing- en uitbreidingsmogelijkheden van gebouwen en het grondgebruik in de verschillende zones waren van belang voor de goedkeuring van het BPA. Het zijn deze details die maken dat het om een verfijning van het gewestplan gaat en niet om een uitholling ervan.

Het BPA heeft maar een fractie (6,7%) van het volledige domein herbestemd, in het bijzonder de ge-

bouwen en hun onmiddellijke omgeving. Voor het leeuwendeel van het terrein (93,3%) is de oorspronkelijke gewestplanbestemming van natuurreservaat of natuurgebied verfiend. Beperkte aanpassingen volstonden om de waardevolle elementen in stand te houden en het voortbestaan van het integrale domein te waarborgen.

GOED OVERLEG IS ONMISBAAR

De gemeenteraad legde het BPA Roosendaal op 6 oktober 2003 definitief vast. Op 16 januari 2004 werd het goedgekeurd door de Vlaamse regering. Het belangrijkste resultaat van het planproces is de rechtszekerheid in verband met de huidige bestemmingen. Hierdoor werd de overdracht van het domein mogelijk van het bisdom Mechelen naar de Stichting Kempens Landschap, die het domein nu zal ontwikkelen en beheren. Het voortbestaan van het jeugdverblijfcentrum – bij testament vastgelegd en door de Vlaamse overheid gesubsidieerd – wordt gegarandeerd en de noodzakelijke renovatie en restauratie van de waardevolle gebouwen kan worden aangevat.

Ruimtelijk beleid stemt gebruik en bestemming op elkaar af

Met het BPA kunnen activiteiten in verband met natuur, landschap, bouwkundig erfgoed of archeologie alleen plaatsvinden wanneer ze elkaar niet schaden.

Daarnaast is het archeologische patrimonium veiliggesteld zonder dat toekomstige opgravingswerken schade zouden toebrengen aan de natuur. De voorwaarden voor archeologisch onderzoek zijn voor verschillende bestemmingszones gebiedsgericht gedefinieerd. Het verhaal van Roosendaal toont aan dat veel problemen opgelost of voorkomen kunnen worden, als alle betrokkenen constructief en permanent overleggen. Bij de opmaak

van het BPA was het versterken van de landschap-pelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en socio-educatieve eigenheid van het domein het uitgangspunt voor een ruimtelijke ontwikkeling van hoge kwaliteit.

'Het BPA en het veelvuldige overleg hebben van alle moeilijkheden kansen gemaakt die de natuur, het park, het erfgoed en de activiteiten ten goede komen.'

(Kristin Iliaens, stedenbouwkundig ambtenaar, Sint-Katelijne-Waver)

Ligging: Lange Zandstraat, gemeente Sint-Katelijne-Waver, provincie Antwerpen

Juridische context:

- beschermd landschap, KB 11 september 1968
- beschermde monumenten: infirmerie, poortgebouw met aansluitende ommuring, wagenhuis en ijskelder, MB 12 januari 1987
- gewestplan Mechelen: natuurreservaat en natuurgebied
- BPA Roosendaal
- VEN-gebied

Eigenaar: Stichting Kempens Landschap vzw, contactpersoon: Philippe De Backer

Beheerder: Roosendaal vzw, contactpersoon:
Paul Van Schoors

Opdrachtgever: gemeentebestuur Sint-Katelijne-Waver, contactpersoon: Kristin Iliaens

Opdrachthouder: Ingenieursbureau Soresma nv, Antwerpen, contactpersoon: Jan Parys

Status: BPA Roosendaal goedgekeurd bij
MB 16 januari 2004

Bronnen:

- Ivo Adriaenssens, 'Het domein Roosendaal in Sint-Katelijne-Waver', *M&L* 23/6 november-december 2004, p. 5 – 27.
- Domein Roosendaal te Sint-Katelijne-Waver, Bijzonder plan van aanleg, basis voor een duurzame ontwikkeling, Soresma, 2002 – 2003.

Websites:

- www.roosendaal.be
- www.stichtingkempenslandschap.be
- www.sint-katelijne-waver.be
- www.soresma.be

RIEMST

Lokaal beleid zet lokaal erfgoed op de agenda



ONROEREND ERFGOED BEPAALT STREEKIDENTITEIT

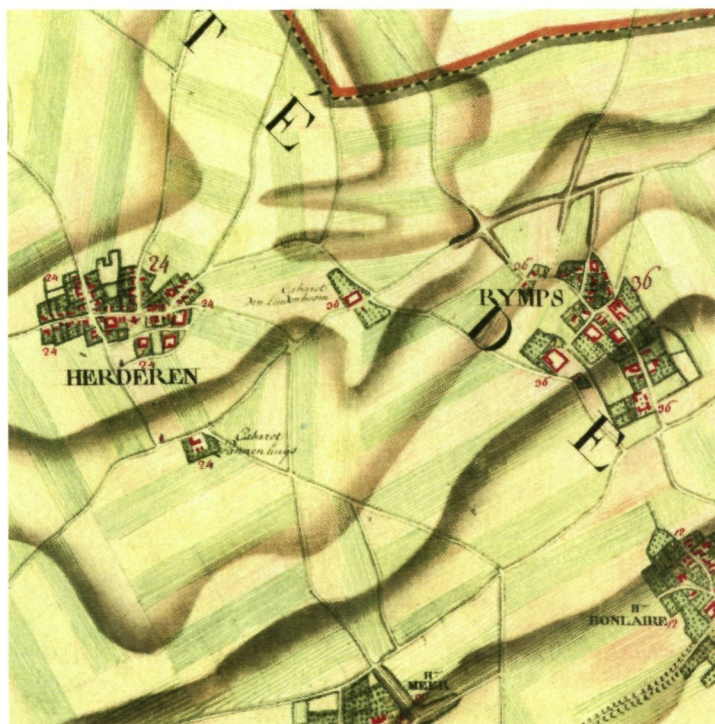
In Haspengouw heeft de landbouw grote invloed gehad op de ontwikkeling van het landschap. Om de vruchtbare leembodem beter te kunnen exploiteren concentreerde de bebouwing zich in compacte kerndorpen en monumentale vierkantshoeves. Deze landbouwnederzettingen zijn kenmerkend voor de Vlaamse leemstreek. In de Zuid-Limburgse gemeente Riemst bleef het traditionele Droog-Haspengouwse landschap grotendeels bestaan, totdat de eerste Belgische ruilverkaveling (1957) samen met de rooipremies voor boomgaarden het vrij drastisch egaliseerde. Tegenwoordig zijn niet de uitgevlakte open ruimte, maar het bouwkundig on-

roerend erfgoed en vooral de vele vierkantshoeves de belangrijkste getuigen van het rijke agrarische verleden van de gemeente. Veel van die hoeves zijn niet langer als landbouwbedrijf in gebruik en worden door hun ligging zonevreemd. Hergebruik in functie van een permanente woonfunctie is in gebieden met een agrarische bestemming niet mogelijk.

Om de streekeigen, waardevolle landbouwgebouwen via een verantwoorde herbestemming te kunnen behouden, besloot het gemeentebestuur van Riemst een BPA op te maken, parallel aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplanningsproces. Er kwam een uitgebreide inventarisatie van het agrarisch patrimonium. Op basis daarvan werden de op te nemen hoeven geselecteerd.

GOEDE INVENTARISATIE IS BASIS VOOR DESKUNDIGE BEOORDELING

Per deelgemeente is er een inventaris gemaakt van alle waardevolle landbouwgebouwen in de open ruimte: in agrarisch gebied, parkgebied of natuurgebied volgens het gewestplan. Dat gebeurde door een gedetailleerde terreinopname. Op gestandaardiseerde opnamefiches zijn zoveel mogelijk kenmerken van het gebouw genoteerd: typologie, cultuurhistorische kenmerken, bestemming, omgevingskenmerken, aanpassingen en verbouwingen, bouwfysische toestand enzovoort. De beoordeling vond plaats op basis van visuele kenmerken en gebreken aan de buitenkant van het gebouw en verliep overal consequent volgens dezelfde maatstaven. De selectie voor opname in het BPA gebeurde in twee stappen. Authenticiteit en ruimtelijk voorkomen waren de belangrijkste beoordelingscriteria. Het criterium 'authenticiteit' besteedde niet alleen aandacht aan ouderdom en architectonische kenmerken maar ook aan de historische waarde. Het belang van bepaalde hoeves voor de geschiedenis van de gemeente heeft bijgedragen tot een gunstige beoordeling. Aandachtspunten bij het criterium 'ruimtelijk voorkomen' waren de graad van intactheid, de herkenbaarheid van het erf en de inpasbaarheid in de omgeving en met name in de open ruimte. De ongeschondenheid, de aanwezigheid van een hoogstamboomgaard op de huiskavel en de afwezigheid van recent aangebouwde constructies zijn argumenten voor een positieve evaluatie. De tweede stap van de selectie had de bouwfysische toestand, de landschappelijke toestand en de hin-



▲ De 18de-eeuwse kaart die werd opgemaakt in opdracht van Graaf de Ferraris, toont concentraties van vierkantshoeven in de streek.
Bron: kaart van Graaf de Ferraris, 1771-1778

'Het opzet zelf was wel heel bijzonder: een gemeentebestuur dat zelf een oplossing zoekt om waardevolle boerderijen een nieuwe en aangepaste bestemming te geven. Het is een lange weg geweest omdat er hiervoor geen juridisch kader aanwezig was.'

(Nico Nivelles, diensthoofd planologie, Riemst)





Om deze cultuurhistorisch waardevolle sites te behouden geeft het BPA de geselecteerde beeldbepalende vierkantshoeves een woon-

bestemming. Afhankelijk van de mogelijkheden van het gebouw zelf en de draagkracht van de omgeving zijn er ook een aantal

nevenbestemmingen mogelijk. Het BPA ondersteunt ook de beeldkwaliteit van de open ruimte, bijvoorbeeld door te

vrijwaren visuele assen aan te duiden.

Op dit bestemmingsplanuittreksel zijn die met een pijl aangegeven.

Bron: Technum nv

derbronnen als beoordelingscriteria. Bij de landschappelijke toestand wordt de kwaliteit van de omgevende open ruimte beoordeeld: gaafheid, aanwezigheid van kleine landschapselementen enzovoort. De aanwezigheid van hinder (verkeersoverlast, visueel storende elementen, wateroverlast) kan tot een negatieve beoordeling leiden.

GEMEENTE KOMT OP VOOR NIET-BESCHERMD LOKAAL ERFGOED

Het behoud van niet-beschermde lokaal erfgoed is bij uitstek een verantwoordelijkheid van de gemeente. Het gemeentebestuur is het best geplaatst om lokale knelpunten en potenties te herkennen en het beleid af te stemmen op de lokale behoeften. Het gemeentebestuur van Riemst kwam in actie toen waardevolle, beeldbepalende vierkantshoeven na het verdwijnen van de landbouwfunctie verloren dreigden te gaan.

Voor de geselecteerde boerderijen in Riemst legt het BPA bestemmingen vast die het behoud van de waardevolle sites mogelijk maken. Als bestem-



gingswijziging komen wonen en enkele nevenbestemmingen in aanmerking. Als nevenbestemmingen worden beschouwd: handel, dienstverlening, horeca, ambacht, sociaal-culturele instellingen, recreatieve en toeristische voorzieningen en landbouw.

De toekomstige bestemming moet verenigbaar zijn met het karakter van de omgeving en de open ruimte. Daartoe worden beperkingen opgelegd aan de hoofd- en nevenbestemmingen. De meest fundamentele hebben te maken met de gebouwen zelf en met de omgeving. De erfgoedwaarde van de gebouwen en hun verbondenheid met de agrarische omgeving zijn maatgevend. In de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA worden de mogelijke bestemmingen voor elke hoeve vrij strikt omschreven. Ook de bouwvoorschriften zijn afgestemd op elk individueel gebouw.

Herbestemming boerderijen zorgt voor minder druk op open ruimte

De opmaak van een BPA voor de landbouwnederzettingen heeft een gunstige invloed op de bescherming van de open ruimte. Door bestaande nederzettingen voor nieuwe functies te benutten ga je immers de ontwikkeling van niet-agrarische functies in de open ruimte tegen.

Ligging: gemeente Riemst, provincie Limburg

Juridische context:

- gewestplan: agrarisch gebied, natuurgebied, parkgebied
- sommige landbouwnederzettingen zijn beschermd als monument of gelegen in een beschermd landschap of beschermd dorpsgezicht

Eigenaar: diverse particuliere eigenaars

Opdrachtgever: gemeentebestuur Riemst, contactpersoon: schepen Ivo Thys

Opdrachthouder: Technum nv, Hasselt

Contactpersoon: Inge Gorissen

Status: definitief vastgesteld door de gemeenteraad
12 september 2005

Bronnen:

- BPA Herbestemming waardevolle landbouwnederzettingen

Website:

- www.riemst.be
- www.technum.be

AALTER

Archeologische site inspireert ontwikkeling bedrijventerrein



VOORKENNIS VAN ERFGOEDWAARDE IS ESSENTIEEL

De provincie Oost-Vlaanderen wil 30 hectare lokale en regionale bedrijventerreinen ontwikkelen in Aalter. Vier locaties komen in aanmerking. Vooral omwille van multimodale ontsluiting en ruimtelijke integratie wordt gekozen voor de site Woestijne, gelegen tussen N499 en het kanaal Gent-Oostende. De locatie was gekend als een waardevolle archeologische site. De Gentse universiteit had ze al onderzocht. De archeologische sporen in het plangebied dateren uit diverse perioden, maar zijn niet altijd ruimtelijk structurerend en meestal grotendeels onzichtbaar. Ze dateren onder andere uit de

Romeinse tijd, de ijzertijd (750 – 0 v.Chr.), de bronstijd (2000 – 750 v.Chr.) en de steentijd. Wel structurerend zijn de zichtbare sporen uit de middeleeuwse ontginningsperiode. In de middeleeuwen werd op de woeste gronden (woestijne, woestijne) een hoeve met walgracht opgetrokken. We vinden er al in 1187 vermeldingen van. Vandaag is de walgracht aan de noordzijde deels nog zichtbaar en rondom duidelijk herkenbaar in het perceelspatroon (hoogstamboomgaard). Deze hoeve vormde de basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van Aalter en omgeving. Niet zozeer de huidige hoevegebouwen (uit 1895) zijn van historisch belang, wel de site in haar geheel en de inbedding in de beekvallei.



ARCHEOLOGIE IS STURENDE FACTOR IN PLANNINGSPROCES

Bij de aanvang van het proces richtte de provincie Oost-Vlaanderen binnen haar administratie een multidisciplinaire werkgroep op met archeologen, ruimtelijk planners, economen en natuurdeskundigen. In plaats van elke dienst individueel advies te laten verstrekken bespraken zij knelpunten in het planningsproces in onderling overleg. Daardoor kon de archeologische betekenis van Aalter Woestijne een uitgangspunt worden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De site Woestijnegoed wordt als identiteitsbepalend element voor het bedrijventerrein naar voren geschoven.

Aangezien het hoge archeologische belang van de site niet ter discussie staat, moet er vóór de ontwikkeling van het bedrijventerrein over het volledige plangebied een archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd aan de hand van zogenaamde proefsleuven en boringen. In alle zones die als archeologisch waardevol worden geïdentificeerd, worden opgravingen gedaan. Het RUP formuleert hierover een algemene bepaling, die een aanvulling is op de vondstmeldingsplicht uit het decreet van 1993 over de bescherming van archeologisch patrimonium. Het RUP loopt ook vooruit op de toepassing van het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed (La Valetta 1992) dat door België is ondertekend. Wanneer enkel de decretaal vastgelegde vondstmeldingsplicht van kracht is, is enkel de individuele bouwheer verantwoordelijk voor het archeologisch onderzoek en zijn er onvol-

doende garanties dat die archeologische vondsten ook echt aangeeft. De verplichting in het RUP van archeologisch (voor)onderzoek over het hele terrein geeft alle bouwheren dezelfde rechten en plichten. Bovendien zit deze verplichting vroeg in de planningsfase, bij de ontwikkeling van het terrein, waardoor de ontwikkelaar het gehele areaal archeologievrij moet zien te krijgen voordat de individuele bouwheren aan de slag gaan. De lasten worden zo door het volledige bedrijventerrein gedragen en niet door diegene die toevallig de pech heeft dat er zich net op zijn perceel archeologische resten bevinden. Hiermee komt het RUP tegemoet aan de principes van het Valettaverdrag van afstemming op de ruimtelijke planning en de financiële gevolgen bij de uitvoering van grote projecten.

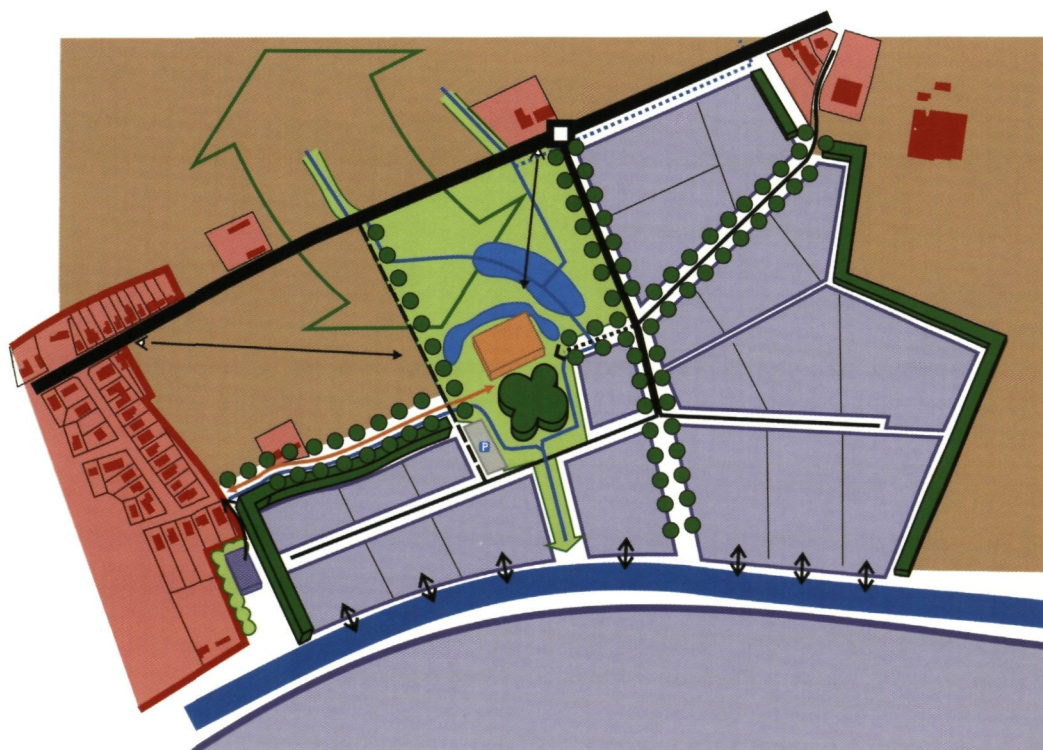
In één van de drie concepten waarop de visie op de ontwikkeling van het gebied steunt, staat het behoud van de erfgoedwaarde centraal. Om goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren wordt de integratie van het aanwezige erfgoed verankerd in de inrichtingsprincipes voor het bedrijventerrein. Zo krijgen de historische ontginningsdreeven hun plaats in de ontsluitingsstructuur. Hier en daar kan verbreding of heraanplanting aangewezen zijn. Dreeven die niet dienen voor autoverkeer, moeten hun oorspronkelijk karakter behouden en krijgen een rol als fietsroutes.

De site van de hoeve Woestijnegoed krijgt een nieuwe functie die complementair is aan de activiteiten op het bedrijventerrein: er komen een onthaalruimte, vergader- en opleidingsfaciliteiten en een

▲ Naast de structuur-bepalende elementen die een vertaling krijgen in het RUP, verplichten de stedenbouwkundige voorschriften ook een voorafgaand archeologisch detectieonderzoek over het volledige bedrijventerrein.
Bron: Studiebureau Vansteelandt bvba



► Zoals op de structuurschets aangegeven, vertrekt de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein van het behoud van de walgracht, de hoogstamboomgaard en de dreven in het gebied.
Bron: Studiebureau Vansteelandt bvba





Archeologische sporen zijn meestal onzichtbaar. Op de luchtfoto van het plangebied zijn de beeldbepalende drevenstructuur, de site met walgracht en hoogstamboomgaard en de Woestijnebeek met zijgrachten wel goed zichtbaar. Bron: foto J. Semey, Universiteit Gent

restaurant. De huidige gebouwen hebben weinig erfgoedwaarde en kunnen vervangen worden. Nieuwe gebouwen moeten de identiteit als historisch ontginningscentrum versterken maar ook de nieuwe identiteit als economische ontwikkelingspool benadrukken. De omwalling wordt in zijn oorspronkelijke staat hersteld. Ook de hoogstamboomgaard wordt als essentieel onderdeel van de hoevesite behouden. Een bouwvrij te houden landbouwgebied sluit aan op de hoeve en waarborgt het contact van het Woestijnegoed met de open ruimte. Dit beekvalleigebied wordt versterkt en fungeert als retentiebekken voor het industrieterrein. Dat zorgt voor een optimale combinatie van de natuurwaarden als stapsteen, de landschappelijke behoeften als zichtas en de ruimtelijke behoeften van wateropvang. Voor de verschillende behoeften van de diverse ruimtegebruikers en belangen werd zo een geïntegreerde oplossing gevonden. De diverse elementen die het historische belang van de site uitmaken, zijn beschermd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. De stedenbouwkundige voorschriften doen uitspraken over het behoud van de drevenstructuur, de walgracht, de hoogstamboomgaard en de zichtrelaties.

De mogelijkheden en beperkingen met betrekking tot het verbreden en vervangen van dreven liggen vast, net als de mogelijke invullingen voor het Woestijnegoed.

EEN DRAAGVLAK OPBOUWEN VOOR DE IDENTITEIT

Aan het projectteam namen niet alleen de provinciale, gemeentelijke en Vlaamse administraties deel, maar ook het streekplatform Meetjesland, de GOM Oost-Vlaanderen en de intercommunale Veneco (ontwikkelaar). Ter voorbereiding van de projectgroepvergaderingen werd binnen de provinciale administraties een multidisciplinaire werkgroep opgericht. Dit was een strategische optie om binnen de provincie een consensus te bereiken. Omdat er ook archeologen in deze werkgroep zetelden, kreeg het archeologische aspect in het hele planingsproces aandacht. Het planproces van het RUP regionaal bedrijventerrein Aalter is het resultaat van een synergie tussen erfgoedbeleid en ruimtelijk beleid. De site wordt met respect benaderd en kan

CONCEPT VOOR DE SITE WOESTIJNEGOED

Behoud van de site Woestijnegoed als identiteitsbepalend element voor het bedrijventerrein

De site van het Woestijnegoed blijft behouden en wordt geïntegreerd in het nieuwe regionale bedrijventerrein. Met de unieke combinatie van de historische elementen en de potenties voor ontwikkeling van watergebonden regionale industrie, kan het nieuwe industrieterrein een eigen identiteit krijgen. Die zal verleden en toekomst, historische herkenbaarheid en economische ontwikkeling verweven. De herkenbaarheid wordt gegarandeerd door behoud van de site, de natuurlijke loop van de beken (ten noorden van de hoeve) en het drevenpatroon. De Woestijnegoedhoeve krijgt een nieuwe functie die complementair is aan de activiteiten van het regionale bedrijventerrein (bv. onthaal met vergader- en opleidingsfaciliteiten). Het gebied ten westen en ten noorden van de site behoudt zijn open karakter. Hierdoor blijft de zichtrelatie vanaf de N499 behouden en is de hoeve een aantrekkingspunt voor het oog. Ook de zichtrelatie tussen de Pietendriesmolen en het Woestijnegoed blijft behouden.

haar historische betekenis als structurerend gegeven in de omgeving blijven vervullen. De ontwikkeling van het bedrijventerrein speelt in op het historische belang van de hoeve Woestijnegoed voor de ruimtelijke evolutie van de omgeving. De aanwezige historische elementen zijn gebruikt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein met de hoeve als centrum en de omringende drevenstructuur als kapstok voor de structurering van het gebied. Het bebouwde patrimonium (hoevegebouw) is daarbij ondergeschikt aan de erfgoedwaarde van de site op zich. De meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit zit in het behoud van de eigen identiteit en erfgoedwaarde van de site.

De verplichting in het RUP van archeologisch (voor)onderzoek over het hele terrein geeft alle bouwheren dezelfde rechten en plichten.

Ligging: Urselweg (N499), Aalter, provincie Oost-Vlaanderen

Juridische context:

- gewestplan: landschappelijk waardevol agrarisch gebied, aan te leggen waterweg en reservatie dienstbaarheidsgebied
- provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan regionaal bedrijventerrein Aalter

Opdrachtgever: provinciebestuur Oost-Vlaanderen, dienst ruimtelijke ordening, contactpersoon: Karen Dhollander

Opdrachthouder: Studiebureau Vansteelandt bvba, Nazareth

Status: ontwerp provinciaal RUP voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 10 mei 2006

Bronnen:

- ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan regionaal bedrijventerrein Aalter, april 2006

Websites:

- www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/ruimtelijke_ordening/uitvoeringsplan/knooppunten/2041.cfm
- www.vansteelandt.be

IEPER

Actualisering bouwkundig erfgoed vernieuwt historische stad



WEDEROPBOUWARCHITECTUUR VRAAGT SPECIFIEK BELEID

Door de jarenlange belegering werd de stad Ieper tijdens de Eerste Wereldoorlog nagenoeg volledig verwoest. De wederopbouw kwam in de jaren twintig van de vorige eeuw op gang en duurde meer dan veertig jaar. Tijdens die periode herrees de stad volgens de oorspronkelijke plattegrond. De bevolking en de lokale overheid wilden de stad absoluut haar vertrouwde uitzicht teruggeven en kozen voor historiserende architectuur, een duplicaat van het verleden. Ondertussen is dit gebouwenpatrimonium verouderd en voldoet het niet meer aan de comforteisen. Veel kleine panden in het stadscentrum

komen leeg te staan en vinden geen nieuwe invulling. Verwaarlozing en verkrotting liggen op de loer, terwijl projectontwikkelaars met de sloophamer klaar staan om de gronden in het stadscentrum te gelde te kunnen maken. Neo-historische gebouwen lukraak vervangen door grootschalige nieuwbouw zou nefaste gevolgen hebben voor het historische karakter van Ieper, een stad die grotendeels van het toerisme leeft. Het ruimtelijk structuurplan van de stad (goedgekeurd door de Vlaamse regering, 2 oktober 2000) besteedt de nodige aandacht aan deze problematiek en stelt dat leegstand en verwaarlozing moeten worden bestreden door de woonkwaliteit te verbeteren en aan inbreiding te doen. Zo staat in het richtinggevend deel van dit



plan: 'Het is een uitdaging het gebouwenpatrimonium goed te onderhouden en aan te passen (door (ver)nieuwbouw) aan hedendaagse noden, rekening houdend met het gegeven van de weder opgebouwde stad. (...) Het besef is immers aanwezig dat deze unieke stadsgezichten en het vestinggebied de toeristische waarde van Ieper mede bepalen. Kwaliteitsvolle hedendaagse architectuurvormen moeten binnen het cultuurhistorisch kader de juiste "plaats" krijgen.'

Vooraf binnen de stadsmuren verdient de wederopbouwarchitectuur van Ieper een specifiek beleid. Het structuurplan bepaalt dat er een stedenbouwkundige verordening moet komen om 'het steden-schoon' en de kwaliteiten van de individuele gebouwen te vrijwaren.

VERORDENING BESCHERMT PATRIMONIUM EN SCHEPT NIEUWE MOGELIJKHEDEN

De wens om respectvol met het bouwkundig erfgoed om te gaan blijkt uit de vijf doelstellingen van de stedenbouwkundige verordening:

- de integratie van gebouwen en constructies in hun omgeving bevorderen
- de woonkwaliteit bij nieuwbouw en verbouwingen versterken, zowel op het eigen perceel als ten opzichte van de directe omgeving
- het waardevolle bouwkundige erfgoed vrijwaren
- het volledige gebruik van de gebouwen stimuleren (leegstand tegengaan)
- integrale toegankelijkheid van de gebouwen nastreven.

De artikels die betrekking hebben op de integratie van gebouwen in hun omgeving bevatten naast kwantitatieve richtlijnen zoals de maximale bebouwingsgraad, bouwdiepte en bouwhoogte ook een aanvulling (en dus verstrenging) van de vergunningsplicht voor het wijzigen van gevels. Hiermee wil de stad de authenticiteit van de gevels redden.

De artikels die betrekking hebben op de bescherming van het waardevol bouwkundig erfgoed zijn in het bijzonder bedoeld voor de wederopbouwarchitectuur. Deze architectuurstijl wordt gekenmerkt door decorvormende, eclectische gevelwanden, vooral geïnspireerd op de lokale gotiek en renaissance. De verordening beschrijft duidelijk de criteria waaraan een gebouw of gebouwonderdeel moet beantwoorden om als 'waardevol' bestempeld te worden. De goede bouwfysische toestand van de muren en de fundering en de aanwezigheid van de oorspronkelijke vorm en de stijlkenmerken zijn daarbij doorslaggevend. Andere bepalende factoren zijn de opname in een inventaris, de kwaliteitsbijdrage aan de stedenbouwkundige context of de ligging in een bestemmingzone die bijzondere voorwaarden oplegt met betrekking tot de cultuurhistorische kenmerken van de omgeving. Bij deze gebouwen wordt de vergunningsplicht uitgebreid tot het wijzigen van timmerwerk en dakbedekking. Mensen mogen ook niet zomaar kleine elementen met historische, esthetische of volkskundige waarde afbreken. Het gaat hierbij om kapellen, mijlpalen, pompen, hekkens, kiosken, graven, lantaarnpalen enzovoort. Naast een principieel sloopverbod voor waardevolle gebouwen geeft de verordening ook aan onder welke bijzondere omstandigheden de sloop van dergelijke gebouwen of het vervormen van de historische percelering toch gerechtvaardigd is.

Ten slotte bevat de verordening bijzondere stedenbouwkundige voorschriften voor werken aan, in of in de onmiddellijke omgeving van een beschermd monument of waardevol gebouw. Het gaat onder meer om respect voor belangrijke zichtlijnen (bijvoorbeeld op de vestingen, Lakenhallen, Grote



Voor zover bekend is de stedenbouwkundige verordening van Ieper in Vlaanderen uniek in zijn soort. Nochtans hebben vele steden te maken met de dreigende teloorgang van leegstaande en onbenutte historische panden onder druk van vastgoedontwikkeling. Het Ieperse voorbeeld toont aan dat het behoud van waardevol bouwkundig erfgoed en de ontwikkeling van een goede en betekenisvolle stedelijke woonomgeving elkaar helemaal niet hoeven uit te sluiten.

Markt), behoud van waardevolle kenmerken, integratie in het straatbeeld, het respecteren van interne verhoudingen en het harmoniseren van kleur- en materiaalgebruik.

De verordening regelt dus ook maatregelen ter verhoging van de woonkwaliteit. Dat bewijst dat ze zeker niet enkel een 'bevriezend' karakter heeft in functie van de erfgoedelementen. Zo beschrijft ze de mogelijkheden voor gekoppelde bebouwing en het ontwikkelen van meergezinswoningen. Daarmee stimuleert ze een dynamische omgang met bouwkundig erfgoed in een hedendaagse stedelijke context.

STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING ALS TOETS VOOR STEDENBOUWKUNDIGE AANVRAGEN

De verordening werkt door in het dagelijkse stedenbouwkundige vergunningenbeleid van de stad Ieper. Stedenbouwkundige aanvragen worden getoetst aan de verordening. Wanneer ze van toepassing is, maakt de gemeente bij een vraag om stedenbouwkundige inlichtingen de aanvrager attent op de bepalingen met betrekking tot waardevolle gebouwen. Daarnaast kan elke aanvrager of belang-

'De mensen hebben nu veel meer houvast in verband met de vraag wat kan en niet kan. Met de verordening komt een einde aan het ad-hocbeleid en zorgen we ervoor dat de wederopbouwarchitectuur kan blijven voortleven.'
(Dominiek Vancolen, afdelingshoofd ruimtelijke ordening en leefmilieu, Ieper)

hebbende bij het gemeentebestuur een schriftelijke aanvraag indienen om te weten of een gebouw al dan niet waardevol is.

De gemeente engageert zich om meer kennis over de wederopbouwarchitectuur, haar belang voor Ieper en haar relatie met hedendaagse architectuur op te bouwen en deze kennis te delen met alle belanghebbenden en belangstellenden. Verder evalueert het gemeentebestuur minstens elke zes jaar de effecten van de stedenbouwkundige verordening en toetst het of de bouwprojecten aan waardevolle gebouwen of in de onmiddellijke omgeving ervan de doelstellingen van de verordening gerealiseerd hebben.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het algemeen woonklimaat en met specifieke aandacht voor het waardevol bouwkundig erfgoed

Ligging: stad Ieper, provincie West-Vlaanderen

Juridische context:

- woongebied
- vele beschermde monumenten

opdrachtgever: stadsbestuur Ieper

Opdrachthouder: dienst ruimtelijke ordening stad Ieper, contactpersoon: Kathy Laheye

Status: vastgesteld door de gemeenteraad van Ieper op 6 maart 2006

Bronnen:

- ruimtelijk structuurplan Ieper, 2000
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het algemeen woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed, 2006

Website:

- www.ieper.be

ROOSDAAL

Reconversie in kleine kernen is haalbaar



BESCHERMINGSPROCEDURE ALS HEFBOOM VOOR RECONVERSIEPROJECT

In de landelijke dorpskern van Strijtem (Roosdaal) bepalen de kerk en het kasteel het beeld. Daartussen bevindt zich een 19de-eeuws koetshuis. Het heeft lang staan verkommeren. Een geschikte invulling was er niet en de restauratiekosten oversteegen de budgettaire mogelijkheden van de gemeente. Nochtans schatte de gemeente de potenties van het gebouw en de plek wel naar waarde. Ze zette een beschermingsprocedure voor de waardevolle gebouwen in Strijtem in gang. Tegelijk selecteerde ze het koetshuis in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als strategisch project. Het structuurplan

erkent uitdrukkelijk het belang van het aanwezige erfgoed voor de ontwikkelingsperspectieven van de kleine kernen in het buitengebied.

Het gewestplan beschreef het koetshuis en de omgeving als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Om het gebouw een nieuwe invulling te kunnen geven herbestemde het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het tot zone voor openbaar nut. De ligging in de Lombeekvallei maakte echter dat de dynamiek strikt beperkt moest blijven tot het lokale niveau. Ook moest de historische en landschappelijke waarde van de site gerespecteerd blijven. Een sociaal-culturele invulling bleek het meest aangewezen. Toch wilde de gemeente van het koetshuis geen traditioneel cultuurcentrum maken.



▲ De gemeente besloot het ijzer te smeden terwijl het heet was en nog vóór de goedkeuring van het structuurplan een BPA op te maken. Dit herbestemt de ruimte tussen het koetshuis en de beek van agrarisch gebied tot parkzone.
Bron: Sum Research

Naast een concert- en theaterzaal nam ze een muziekschool en jeugdhuis in het programma op. De nieuwe bestemming van het koetshuis was meteen een gelegenheid om ook uitspraken te doen over de gewenste ontwikkeling van de omgeving. Het ruimtelijk structuurplan vult het strategisch project 'site koetshuis Strijtem' aan met een openbaar park tussen het koetshuis en de Lombeek. De nadruk ligt op zachte recreatie die niet botst met het behoud en de versterking van de natuurwaar-

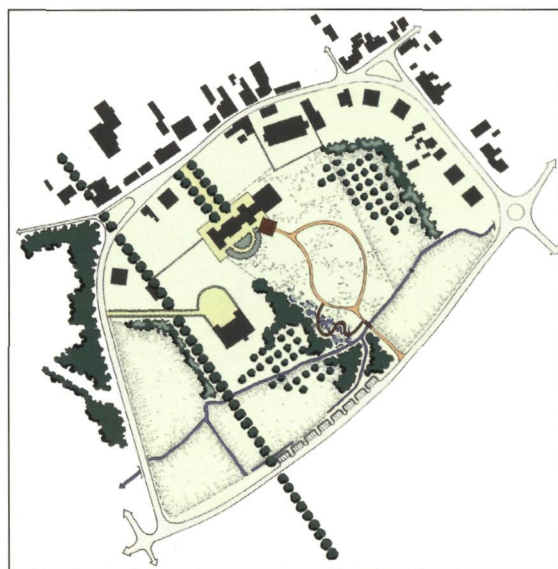
Sterke relatie tussen erfgoed en nieuwe bestemmingen

Het BPA streeft een maximale interactie na tussen het erfgoed en de mogelijkheden en beperkingen in elke bestemmingszone. Binnen het historisch en landschappelijk kader komen nieuwe mogelijkheden tot stand voor recreatieve en sociaal-culturele functies zodat het koetshuis opnieuw een plaats krijgt in de dorpskern van Strijtem.

den rondom de beek. De integratie van het nieuwe park in het omliggende landschap staat voorop. Een bindende bepaling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is de opmaak van een RUP voor het koetshuis van Strijtem. Ze bevat bovendien gedetailleerde bestemmingen van het koetshuis na restauratie en legt de herinrichting van de ruimte tussen koetshuis en beek vast als parkzone. De gemeente besloot het ijzer te smeden terwijl het heet was en nog vóór de goedkeuring van het structuurplan een BPA op te maken.

HISTORISCHE RELATIES NIET VERWAARLOZEN

Omdat het koetshuis en de omgeving een landschappelijke aanpak in een ruimer geheel vragen, werd er eerst nog een 'landschapsmasterplan' opge maakt. Dat bevat een grondige analyse van de landschappelijke relatie tussen het koetshuis en zijn omgeving. Sterke elementen zoals het zicht op de kerk en het landschap en de historische relatie met het kasteel worden geaccentueerd. Storende elementen zoals de achterkanten van nabijgelegen woningen worden afgeschermd. De principes van het landschapsplan liggen aan de basis van het BPA. De voorschriften van het BPA worden ingeleid door een algemene bepaling over het beschermde dorpsgezicht, die van kracht is voor nagenoeg alle



▲ De principes van het 'landschapsmasterplan' liggen aan de basis van het BPA. Sterke elementen, zoals het open zicht op de kerk en de aanwezige hoogstamboomgaard, worden gevrijwaard of hersteld. Storende elementen — waaronder de achterkanten van nabijgelegen woningen — worden afgeschermd.
Bron: Sum Research

bestemmingszones. Ze is bedoeld om elke ingreep, inclusief instandhoudings- en onderhoudswerken, op de erfgoedwaarde van de omgeving af te stemmen. Waar nodig zijn delen van het beschermingsbesluit van de aanwezige monumenten en het dorpsgezicht geïntegreerd in de voorschriften voor de afzonderlijke bestemmingszones. Het BPA wil daarmee de erfgoedwaarde zo dicht mogelijk doen aansluiten op de mogelijkheden en beperkingen in elke bestemmingszone. Binnen het historische en landschappelijke kader komen nieuwe mogelijkheden tot stand voor recreatieve en sociaal-culturele functies zodat het koetshuis opnieuw een plaats krijgt in de dorpskern van Strijtem.

ERFGOEDBELEID IS STRATEGISCH HANDELEN

De gemeente Roosdaal erkende de cultuurhistorische waarde van het koetshuis en zette stappen om het een nieuwe toekomst te geven. Het gemeentelijk beleid werkte daarbij gelijktijdig op verschillende sporen. Het koetshuis werd op initiatief van de gemeente

samen met de kerk, de pastorie en het kasteel opgenomen op de lijst van beschermde monumenten. De budgetten die hierdoor ter beschikking kwamen, maakten het mogelijk met de restauratiewerkzaamheden te beginnen. Tegelijk werden in het structuur-



KOETSHUIS ROOSDAAL: INVESTEREN IN ERFGOED EN CULTUUR

Omdat de gemeente Roosdaal culturele infrastructuur nodig had, heeft ze het voormalige koetshuis van het kasteel van Strijtem met omliggende boomgaard van drie hectare aangekocht. Omdat het koetshuis een belangrijke architecturale waarde heeft, is de bescherming van het gebouw gevraagd en verkregen. Door dit besluit werd de restauratie financieel haalbaar.

Omdat de gemeente Roosdaal geen rijke gemeente is, werd de investering gespreid over verschillende jaren. Voor de restauratie van het koetshuis en de bouw van de cultuurzaal is een budget van 2.500.000 euro gereserveerd (aankoop grond en gebouw niet inbegrepen).

Aankoop gebouw en grond

Eigen middelen van de gemeente 400.000 euro

Honorarium studies

Aanstellen ontwerper via algemene offerteaanvraag (incl. btw) 125.000 euro
Aanstellen veiligheidscoördinator (incl. btw) 50.000 euro
Opstellen BPA – RUP (incl. btw) 35.000 euro

Restauratie koetshuis

Het oude koetshuis is een beschermd monument.

Restauratiepremie is aangevraagd.

Aanbesteding

restauratiedossier (incl. btw) 1.984.652 euro

- 60% subsidie ministerie Vlaamse

Gemeenschap

- 20% subsidie Vlaams-Brabant

- 20% te betalen door de gemeente Roosdaal evenals de niet betoelaagde werken.

Het gemeentelijk aandeel bedraagt

(incl. btw) 590.000 euro

Cultuurzaal

Voor de cultuurzaal werden geen toelagen aangevraagd. De nieuw te bouwen cultuurzaal werd opgesplitst in afzonderlijke opdrachten van werken en leveringen. Zo is de ruwbouw (betonconstructie) één opdracht van 1.400.000 euro. Voor de uitbating heeft de gemeente beslist een gemeentebedrijf op te richten.

Het gemeentebestuur wil alle werken binnen het budget van 2.500.000 euro uitvoeren.

plan de krijtlijnen voor het koetshuis en het omringende landschap uitgezet. Doordat het ruimtelijk structuurplan in opmaak was, kon het gemeentebestuur gebruik maken van de decretaal geregelde mogelijkheid om via een BPA van het gewestplan af te wijken. De uitwerking van de site gebeurde in een landschapsplan dat uiteindelijk werd vertaald in een bijzonder plan van aanleg.

Ten slotte organiseerde het gemeentebestuur een architectuurwedstrijd om tot een goede inpassing van de nieuwe functies te komen. De afdeling Monumenten en Landschappen beoordeelde de ingediende projecten mee.

De restauratie van het koetshuis begon in maart 2005. De opening is gepland voor eind 2006. Zodra de restauratie- en verbouwingswerken aan het koetshuis beëindigd zijn, komt de vernieuwing van de rest van de dorpskern van Strijtem aan de beurt. Het BPA Koetshuis komt in zijn bestemmingen en voorschriften maximaal tegemoet aan de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

'De herwaardering van het erfgoed door het BPA betekende voor de gemeente ook een sterke herwaardering van het hele cultuurbeleid.'

(Pieter Geerts, stedenbouwkundig ambtenaar, Roosdaal)

'Herbestemmingsprojecten met erfgoed maken een gemeente leefbaar en beklemtonen haar eigenheid.'

(Norbert Van den Hove, dienst ruimtelijke ordening, afdeling monumenten, provincie Vlaams-Brabant)

Ligging: tussen Strijtemplein, Generaal de Farjastraat, Kristus Koninglaan en Schilder Evenepoelstraat, Strijtem, gemeente Roosdaal, provincie Vlaams-Brabant

Juridische context:

- beschermd monumenten, MB 21 mei 2003
- beschermd dorpsgezicht, MB 21 mei 2003
- ontwerp BPA Koetshuis Strijtem
- ruimtelijk structuurplan Roosdaal, MB 2 februari 2006

Opdrachtgever: gemeentebestuur Roosdaal, contactpersoon: Marc Nieuwborg

Opdrachthouder: SumResearch (voorheen groep Planning), Brugge / Brussel contactpersoon: Wanda Van Soens

Eigenaar: gemeentebestuur Roosdaal

Status: ontwerp BPA Koetshuis: procedure tot omzetting naar RUP, restauratiewerken koetshuis in uitvoering

Bronnen:

- ontwerp BPA Koetshuis Strijtem

Website:

- www.roosdaal.be
- www.sum.be

HEERS

Patrimonium schept nieuwe kansen voor lokale economie



STREEKEIGEN KARAKTER BEPALEND VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

De Zuid-Limburgse gemeente Heers profileert zich als een landelijke, toeristische buitengebiedgemeente. Het rijke cultuurhistorische patrimonium van de gemeente is ingebed in een gaaf Haspengouws landschap en krijgt een belangrijke rol toegewezen in de ruimtelijke ontwikkeling van Heers. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan streeft ernaar de intense verwevenheid tussen landschap, onroerend erfgoed, landbouw, dorpskernen, toerisme en lokale bedrijvigheid te beklemtonen en versterken. Tijdens het planningsproces kwam de wens naar voren om een bestaande KMO-zone niet te ontwikkelen, maar in plaats daarvan het aanbod

van KMO-locaties over de verschillende deelkernen van de gemeente te spreiden. Daarnaast biedt het structuurplan ook de mogelijkheid om de talrijke cultuurhistorische en markante gebouwen in te schakelen in het gemeentelijk woningaanbod. Het tegengaan van verval en leegstand biedt garanties voor de toekomst van het onroerend erfgoed en versterkt de dorpskernen in hun eigenheid.

Om de potenties van het onroerend erfgoed voor deze doelstellingen te achterhalen was een grondige inventarisatie en evaluatie vereist. Meer nog, de inventaris en het daaraan gekoppelde onderzoek waren in de toenmalige fase van het structuurplanningsproces cruciaal om na te gaan of de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Heers wel te realiseren was.

WAARDEVOL ERFGOED INVENTARISEREN IN FUNCTIE VAN GEWENST RUIMTELIJK BELEID

Door een inventaris van markante gebouwen op te stellen kreeg het gemeentebestuur een overzicht van het kwantitatieve aanbod en de potenties van het bouwkundig erfgoed. Elk van de geïnventariseerde gebouwen is onderworpen aan diverse kwantitatieve en kwalitatieve beoordelingscriteria. Omdat in Heers een degelijke en streekeigen uitwerking van elke ruimtelijke ingreep essentieel is voor de toekomstvisie van het structuurplan, zijn in eerste instantie kwalitatieve beoordelingscriteria doorslaggevend voor de uiteindelijke selectie van het gebouw.

Kwalitatieve criteria voor de beoordeling van de gebouwen zijn de bouwfysische toestand, de architecturale en historische waarde, de integratie in de omgeving en de stedenbouwkundige beeldkwaliteit, de bereikbaarheid en fysieke toegankelijkheid, en de bescherming of opname in een bestaande inventaris. Daarnaast vormen de juridische context, de perceelsoppervlakte, de eigendomsstructuur, de ouderdom, de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume en de huidige bestemming ook belangrijke beoordelingscriteria.

Elk gebouw is bekeken in zijn ruimtelijke context. Bij de toewijzing van mogelijke functies en bestemmingen aan een gebouw of gebouwengroep zijn de kwaliteit en de draagkracht van de omgeving van essentieel belang.

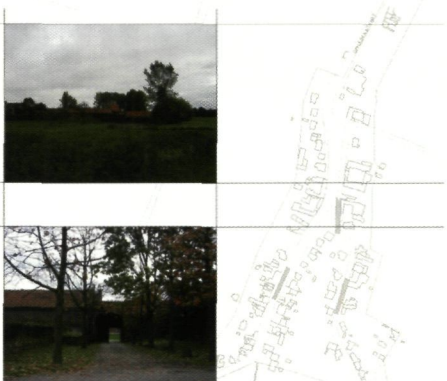
Door een inventarisatie van bouwkundig patrimonium in het structuurplanningsproces op te nemen kon het gemeentebestuur anticiperen op het gewenste ruimtelijk beleid. Aan de hand van de informatie uit de inventaris was het eenvoudiger het bouwkundig erfgoed aan andere beleidsthema's te koppelen.

De inventaris is een hulpmiddel bij:

- het veiligstellen van het bestaande cultuurhistorisch patrimonium
- het verantwoorden van eventuele herbestemmingen
- het nemen van maatregelen ter preventie van leegstand, verkrotting en oneigenlijk gebruik
- het mogelijk maken van beperkte en niet storende functies in de dorpskernen, ter ondersteuning van de leefbaarheid
- het integreren van de gebouwen in hun omgeving, het dorpsweefsel en het landschap
- het promoten van Heers als een samenhangend en authentiek deel van Haspengouw
- het ontwikkelen van het profiel van de gemeente binnen de toeristische netwerken op regionaal en provinciaal niveau.

Tijdens de inventarisatie werden de markante gebouwen beoordeeld aan de hand van diverse criteria. Per gebouw werd een fiche opgesteld.
Bron: bureau Cleuren - Merken

INVENTARIS MARKANTE GEBOUWEN OPHEERS



OPHEERS - OPHEERSSTRAAT z.n.
Beschermd monument

HUIDIGE BESTEMMING: wonen + kantoor

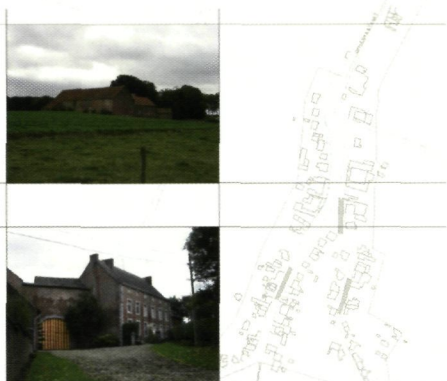
A. FYSISCHE TOEGANKELIJKHEID:	3
B. BOUWFYSISCH TOESTAND:	1 & 3
C. ARCHITECTURALE BEOORDELING:	5
D. INTEGRATIE:	4
E. KWALITEIT OMGEVING:	3
F. SB BEELD KWALITEIT:	5
F. RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT:	4

TOTAAL OP 35 25 & 27

(meer slecht (1), slecht (2), matig (3), goed (4), zeer goed (5))

BUREAU CLEUREN_MERKEN

INVENTARIS MARKANTE GEBOUWEN OPHEERS



OPHEERS - OPHEERSSTRAAT 111
Opgenomen op de lijst van te beschermen monumenten

HUIDIGE BESTEMMING: wonen + huize

A. FYSISCHE TOEGANKELIJKHEID:	3
B. BOUWFYSISCH TOESTAND:	2
C. ARCHITECTURALE BEOORDELING:	5
D. INTEGRATIE:	4
E. KWALITEIT OMGEVING:	5
F. SB BEELD KWALITEIT:	5
F. RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT:	5

TOTAAL OP 35 29

(meer slecht (1), slecht (2), matig (3), goed (4), zeer goed (5))

BUREAU CLEUREN_MERKEN





Inventaris waardevolle gebouwen stimuleert sterk ruimtelijk beleid

Het gemeentebestuur gebruikt de inventaris van markante gebouwen die in het structuurplan is opgenomen als een instrument voor zijn ruimtelijk beleid.

DYNAMISCHE ONGANG MET BOUWKUNDIG PATRIMONIUM VERZEKERT LEEFBAARHEID KLEINE KERNEN

Terwijl in veel gemeentelijke structuurplannen inventarissen alleen dienen om het informatieve deel te stofferen, is de inventaris van markante gebouwen in Heers daadwerkelijk gebruikt als werkmiddel bij het beleid.

'Door het erfgoed te inventariseren laten we niet alleen zien wat voor een rijk patrimonium we hebben maar kunnen we het ook professioneel beheren. Het ad-hocbeleid bij vergunningen kunnen we nu ombuigen in een planmatige aanpak.'

(Gerald Kindermans, burgemeester, bevoegd voor ruimtelijke ordening, Heers)

Tijdens het structuurplanningsproces bestond er een intense wisselwerking tussen de inventarisatie en evaluatie van het onroerend erfgoed enerzijds en het uitstippelen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling anderzijds. Door het onroerend erfgoed een actieve en eigentijdse plaats te geven in de ruimtelijke ontwikkeling kan elke dorpskern in Heers blijven functioneren zoals altijd. Wonen, ontspannen en werken bestaan er als vanzelfsprekende functies naast elkaar, zonder elkaar te storen.

Een volgende stap naar herbestemming van onroerend erfgoed in functie van lokale economie is de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Op basis van de inventaris zal een overzicht worden gegeven van beschikbare vestigingslocaties voor lokale bedrijvigheid waaruit potentiële initiatiefnemers of bedrijfsleiders een keuze kunnen maken. Naast de mogelijkheden voor functiewijziging van de gebouwen zal het RUP regels opleggen die het behoud van de erfgoedkwaliteiten verzekeren.

Ligging: gemeente Heers, provincie Limburg

Juridische context: gewestplan Tongeren-Voeren

Opdrachtgever: gemeentebestuur Heers, contactpersoon: Peter Vanelderden

Opdrachthouder: Bureau Cleuren – Merken, Riemst, contactpersoon: Josiane Merken

Status: ruimtelijk structuurplan Heers vastgesteld door Bestendige Deputatie op 9 maart 2006

Bronnen:

- ruimtelijk structuurplan Heers
- inventaris markante gebouwen

Website:

- www.cleuren-merken.be

SINT-TRUIDEN

Het landschap als uithangbord



OPEN RUIMTE HEEFT VELE GEZICHTEN

Het Haspengouwse landschap is een van de belangrijkste uithangborden van Sint-Truiden. Hoogstamboomgaarden, fruitplantages en uitgestrekte leemplateaus komen er voor naast kleinschalige, dikwijls unieke natuurelementen zoals holle wegen, kalkgraslanden en kasteelparken. De fruitsector is een belangrijke economische activiteit en het gevarieerde landschap leent zich uitstekend als kader voor plattelandstoerisme.

Doordat een groot deel van de open ruimte in Sint-Truiden op het gewestplan een agrarische bestemming heeft, zijn veel traditionele kleine landschapselementen niet planologisch beschermd en dreigen

zij onder invloed van schaalvergroting in de landbouw te verdwijnen. Het behoud van de landschappelijke eigenheid is als sleutelkwestie in het ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden opgenomen en krijgt vorm in de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het komt in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op een consequente manier aan bod. Er is een duidelijke lijn zichtbaar vanaf de visievorming, over de ruimtelijke concepten en doelstellingen tot de opgesomde maatregelen en projecten. Deze lijn wordt ook consequent doorgetrokken in de prioritaire beleidsthema's en de bindende bepalingen. De toekomstvisie en gewenste rol voor Sint-Truiden geven aan dat voor de belangrijkste natuurlijke



elementen, delen van het landschap en beeldbepalende hoogstamboomgaarden bescherming nodig is. Ze mogen niet worden verdrongen door de economisch meer rendabele laagstamteelten. Het ruimtelijk concept voor Sint-Truiden geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente weer. Ook hier komt het belang van de groene waarden aan bod. Het houdt onder meer in dat op cruciale plekken een geselecteerd aantal hoogstamboomgaarden behouden blijft.

LANDSCHAPSKWALITEIT: GEHEEL IS MEER DAN SOM DER DELEN

Vier jaar na de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan startte de voorstudie van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'groene waarden' waarin allerlei projecten en maatregelen ter versterking van de ecologisch-landschappelijke structuur zijn opgenomen. Het RUP regelt het behoud van elementen van de ruimtelijk-natuurlijke structuur die karakteristiek zijn voor traditioneel Haspengouw: holle wegen, hoogstamboomgaarden, kleine

natuurelementen in een overwegend open landschap van weiden en akkers, en – naar Limburgse normen – kleine boscomplexen.






Bij uitbreiding moet ook de bebouwing op specifieke plekken rond dorpskernen beperkt blijven. Het betreft hier landschappelijk waardevolle zichten die typerend zijn voor de overgang van (compacte) dorpskern naar open ruimte. Voor percelen met een bestemming die in aanmerking komt voor bebouwing (wonen, bedrijvigheid) stelt het RUP aangepaste bouw mogelijkheden met lage dichtheid voor. Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'groene waarden' is bijgevolg een vlekkenplan dat uitspraken doet over tientallen kleine bestemmingszones, verspreid over een groot gebied. Samen maken al deze kleine gebieden echter een aanzienlijk deel van het gemeentelijke grondgebied uit. De samenhang tussen verscheidene kleine elementen garandeert dus de identiteit en herkenbaarheid van het geheel. De bescherming van de landschapselementen op lokaal niveau situeert zich vooral rond de woonkernen en de bestaande bebouwing, zodat het functioneren van het grote aaneengesloten agrarische gebied niet in het gedrang komt.



▲ In Groot-Gelmen, het Truiense kerkdorp dat het meest omgeven is door groene waarden, zijn samenhangende sites van hoogstamboomgaarden (geel met groen-zwarte arcering op het grafisch plan) en holle wegen (groen) beschermd.
Bron: Studiegroep Omgeving cvba

◀ De Cicindriavallei ten zuiden van Kerkom wordt op termijn een groot geheel van hoogstamboomgaarden. Twee nieuwe boomgaarden (met een

symbool in overdruk aangeduid op het grafisch plan) worden hiervoor aangeplant.
Bron: Studiegroep Omgeving cvba

-  agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden
-  agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor holle wegen en natuurverbindingen
-  zone voor holle weg
-  bijzonder landschappelijk waardevol gebied (overdruk)
-  te bebomen hoogstamboomgaard

SUBSIDIEREGLEMENT VOOR HET BEHOUD EN BEHEER VAN HOOGSTAMBOOMGAARDEN

Hoogstamboomgaarden zijn streekeigen en traditionele Haspengouwse landschapselementen. Doordat ze voor professionele fruittelers niet meer rendabel zijn, werden hoogstamfruitbomen de laatste decennia in grote aantallen gerooid. Als compensatie voor de bescherming van hoogstamboomgaarden biedt het RUP groene waarden een financiële vergoeding.

De regeling berust grotendeels op gemeentelijk engagement en houdt rekening met bestaande gemeentelijke en gewestelijke subsidieregelingen (van afdeling Land- en Tuinbouw voor hoogstambomen en van afdeling Monumenten en

Landschappen voor erfgoedlandschappen). In hoofdlijnen komt de vergoedingsregeling erop neer dat de stad Sint-Truiden met de eigenaar of pachter van de in het RUP geselecteerde boomgaardsites een gratis beheerscontract voor een periode van 25 jaar afsluit. Eigenaars of pachters van in het RUP geselecteerde boomgaarden die de aanplant en het onderhoud zelf willen doen, krijgen stedelijke subsidies die hen gedeeltelijk vergoeden. In beide gevallen krijgen ze aanvullend een vergoeding van 15 euro per boom per jaar voor de gederfde inkomsten. De regeling werd samen met het RUP door de gemeenteraad goedgekeurd.

SUBSIDIES ONDERSTEUNEN SENSIBILISERING

De gemeenteraad besliste in 1990 een ruimtelijk structuurplan op te maken. Tien jaar later werd het goedgekeurd. De cultuurhistorische, esthetische en economische waarde van het Haspengouwse landschap waren voor het stadsbestuur aanleiding om het landschappelijk thema er mee in op te nemen.

Het RUP steunt de opties die al in het structuurplan en in de beleidsopties bij de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geformuleerd zijn. Het

kwam tot stand door overleg tussen de landbouw- en de natuursector over de aanwezige landbouw-, landschaps- en natuurwaarden. Na een hele zoektocht ontstond uiteindelijk overeenstemming over de mogelijkheden en beperkingen van een gezamenlijke aanpak. Om het behoud en onderhoud van beschermde hoogstamboomgaarden te stimuleren en om het inkomensverlies dat daaruit voortvloeit te compenseren, regelt het RUP een subsidie voor de betrokken eigenaars. Een concrete steunregeling – het reglement – is bij de definitieve goedkeuring van het RUP goedgekeurd en spoedig daarna in gang gezet.

Ligging: gemeente Sint-Truiden, provincie Limburg

Juridische context:

- gewestplan: voornamelijk agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- gedeeltelijk Habitatrichtlijngebied
- gedeeltelijk VEN-gebied
- delen grenzend aan of gelegen in beschermde dorpsgezichten
- delen grenzend aan of gelegen in beschermde landschappen

Opdrachtgever: gemeentebestuur Sint-Truiden, contactpersoon: Johan Vangeffelen

Opdrachthouder: Studiegroep Omgeving cvba, Antwerpen, contactpersoon: Jan Baelus

Status:

- gemeentelijk ruimtelijk structuurplan goedgekeurd MB 25 oktober 2000
- RUP definitief vastgesteld door de gemeenteraad 24 mei 2006

Bronnen:

- ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden
- RUP Groene waarden, ontwerp 2, september 2005

Website:

- www.sint-truiden.be
- www.studiegroepomgeving.be



MERELBEKE

Lokale erfgoedwaarden in een bovenlokale context

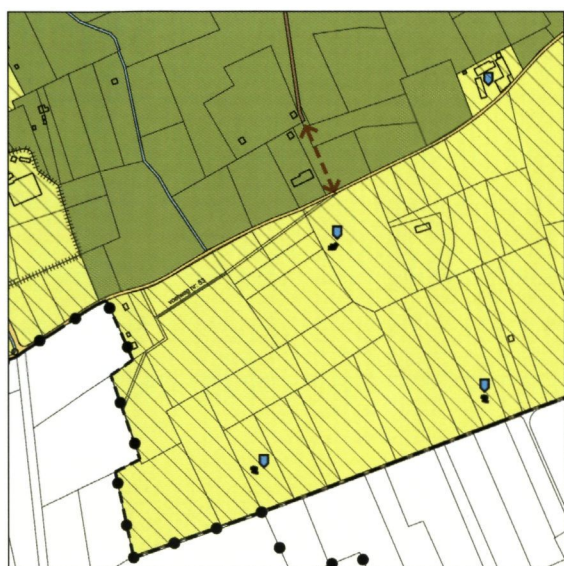


LANDSCHAP BESCHERMEN

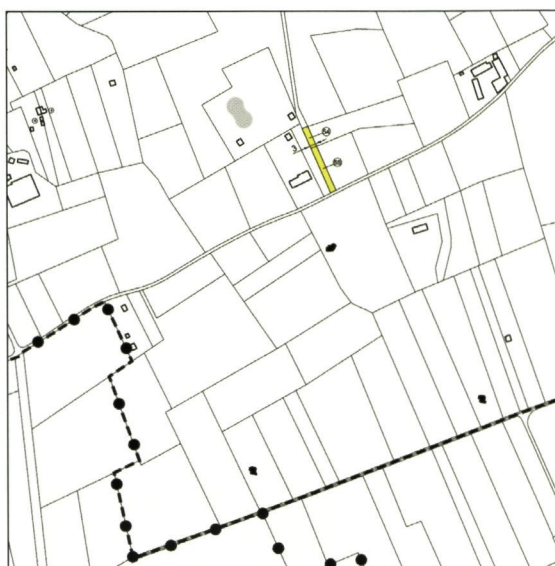
Merelbeke ligt aan de rand van het grootstedelijk gebied Gent, dus in het spanningsveld tussen stad en open ruimte. Een duidelijke landschappelijke grens en een maximale bescherming van de meest waardevolle open ruimten waren wenselijk. Daarom nam het gemeentebestuur van Merelbeke in 1989 de beslissing een aantal 'open ruimte-BPA's' op te maken. Zo wou het bijdragen tot een samenhangende planmatige ontwikkeling van de gewenste ruimtelijke structuur, die ondertussen ook in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is vastgelegd. Belangrijk uitgangspunt voor deze open ruimte-BPA's is het streven naar het behoud en de herwaar-

dering van de Schelde- en beekvalleien, en naar het behoud en de uitbreiding van boscomplexen, kasteelparken en landschap.

Een van de vier grote open ruimten is het plangebied van BPA Makegebossen. Tussen 1996 en 1998 kwam een eerste ontwerp-BPA tot stand. Omdat de gewenste bestemmingswijzigingen (ca. 125 ha van landbouwgebied naar natuur- en bosgebied) het lokale niveau overstegen, werd het ontwerp-BPA inhoudelijk geïntegreerd in een lopende gewestplanwijziging. De BPA-procedure werd na het openbaar onderzoek en de behandeling van de bezwaarschriften begin 1999 opgeschort in afwachting van de goedkeuring van de gewestplanwijziging.



▲ Het BPA streeft onder meer het gedeeltelijke herstel van de historische bosstructuur na en beschermt karakteristieke gebouwen (veelal historische hoeves) met vermelding in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Zij worden op het bestemmingsplan aangegeven met een schildsymbool in overdruk. Bron: Studiegroep Omgeving cvba



▲ Een ontbrekende link in het cultuurhistorisch waardevolle voetwegennet wordt aangeduid op het bestemmingsplan én in het bijbehorende onteigeningsplan opgenomen. Bron: Studiegroep Omgeving cvba

De definitieve goedkeuring van de gewestplanwijziging 'Gentse Kanaalzone' (bij BVR van 26 januari 2001) vormde een nieuwe start voor de gemeente om het BPA af te werken. Ze actualiseerde het plan op basis van de al uitgebrachte adviezen en de nieuwe planningscontext. Een nieuwe evolutie sinds 1998 was dat de Makegembossen nu ook op bovenlokaal niveau opgenomen waren in verschillende sectorale beleidsplannen en regelgevingen betreffende natuur en bos.

Het BPA was oorspronkelijk bedoeld om de zwakke ondersteuning vanuit het gewestplan bij te stellen. Na 2001 werd het echter de uitdaging de lokale doelstellingen voor een goede ruimtelijke ordening

in dit gebied te realiseren, onafhankelijk en in afwachting van de goedkeuring en uitvoering van deze bovenlokale plannen.

Het huidige ontwerp-BPA lost enkele concrete knelpunten in verband met erfgoedwaarden op (voetwegen, waardevolle panden, bunkers...) die naar voren kwamen uit een aantal bezwaarschriften en het advies van de gecoro.

BPA MET ONTEIGENINGSPLAN VERSTERKT HISTORISCH KARAKTER GEBIED

Het BPA is erop gericht de landschappelijke structuur te versterken. Het wensbeeld is een aaneengesloten boscomplex waarbij een gemengd bos- en weilandgebied de historische bossen verbindt. De aanwezige beken hebben een belangrijke verbindende functie tussen de Scheldevallei en het boscomplex. De open kouters blijven bouwvrij voor grondgebonden landbouw. Het gebied wordt bovendien toegankelijk gemaakt voor recreatief medegebruik.

Om dit te bereiken legt het BPA negen gebiedsdekkende zoneringen vast. De bestaande bossen en de tussengelegen verbindingzones worden natuurgebied met boskarakter. In de agrarische bestemmin-

Een constructieve dialoog tussen de gemeente en het Vlaamse Gewest levert resultaten op doordat de planningsinstrumenten op elkaar worden afgestemd. Op lokaal niveau maakt de gemeente werk van strategische ingrepen, zoals de vervollediging van een traag wegennetwerk.



gen bestaat er een onderscheid naar gelang van de ecologische of landschappelijke waarde. Om de bestaande bebouwing, die veelal erfgoedwaarde heeft, voldoende ontwikkelingsperspectieven te bieden zijn een aantal clusters die als oude landbouwgehuchten bekend zijn, opgenomen in de bestemming 'agrarisch gebied met semi-residentieel karakter'.

Een aantal karakteristieke gebouwen, meestal hoeses, werd geselecteerd aan de hand van de inventaris van het bouwkundig erfgoed en een bezoek ter plaatse. Ze worden beschouwd als typisch landelijke bebouwing waarvan nog voldoende karakteristieken bewaard zijn gebleven. Enkele bunkers op het onbebouwde deel van Muntekouter maken deel uit van een weerstandnest in Munte en zijn ook in

het BPA opgenomen als karakteristieke panden. Deze constructies worden op het plan aangeduid met een symbooltje dat verwijst naar een extra bescherming van de waardevolle kenmerken.

Aan het BPA Makegembossen wordt een onteigeningsplan gekoppeld waarin (delen van) percelen zijn opgenomen die van belang zijn voor de toegankelijkheid en de samenhang van het gebied. De belangrijkste voetwegen die aangegeven zijn op het bestemmingsplan worden daarin opgenomen, voor zover ze nog geen overheidseigendom zijn. Zo ontstaat de mogelijkheid de verbindingen voor langzaam verkeer een geheel of gedeeltelijk publiek karakter te geven. Ook typische onderdelen van het openbare domein krijgen een herwaardering; dreeven, land- en voetwegen die van oudsher het gebied doorkruisen en de oriëntatie in het boscomplex bevorderen, worden bevestigd door een zacht recreatief gebruik (wandelen, fietsen). Met dit onteigeningsplan beschikt de gemeente over een instrument om de gewenste ruimtelijke structuur van de Makegembossen verder te realiseren.

'Voor niet-beschermden woningen die in het BPA als karakteristiek zijn aangeduid, is voortaan ook een advies nodig van Monumenten en Landschappen. Dat bijkomende advies maakt het voor de gemeente mogelijk om beter te oordelen.'

(Bart Joos, stedenbouwkundig ambtenaar Merelbeke)

BELEID OPEN RUIMTE BESCHERMT ERFGOED

Het gebied rond de Makegembossen is geen sterk gestructureerd landbouwgebied. Het heeft wel zeer grote potenties wat betreft bosuitbreiding en recreatief medegebruik. Om de kwaliteit van de open ruimte te behouden en verbeteren heeft de gemeente Merelbeke getracht in overleg met het Vlaamse Gewest haar doelstellingen te realiseren. Lokale bekommernissen en erfgoedkwaliteiten worden opgenomen in het BPA met onteigeningsplan.

Ligging: gemeente Merelbeke, provincie Oost-Vlaanderen

Juridische context:

- gewestplan: natuurgebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter
- 18 goedgekeurde verkavelingen
- habitatrichtlijngebied
- VEN-gebied

Opdrachtgever: gemeentebestuur Merelbeke, contactpersoon: Gaëtane Maes

Opdrachthouder: Studiegroep Omgeving cvba, Antwerpen, contactpersoon: Guy Vloebergh

Status:

- gemeentelijk ruimtelijk structuurplan goedgekeurd door Bestendige Deputatie 6 april 2006
- BPA voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2006

Bronnen:

- voorontwerp BPA Makegembossen, 2006

Website:

- www.merelbeke.be
- www.studiegroepomgeving.be

GENT

Industrieel patrimonium stimuleert stadsontwikkeling



ARBEDSITE: OUDE MOTOR OP NIEUW GESTART

Na anderhalve eeuw activiteit op deze locatie legde het metaalverwerkende bedrijf Trefil-Arbed in 1993 de boeken neer. De erfenis: twee vervuilde terreinen, van elkaar gescheiden door een spoorwegbedding. Zowel Trefil Arbed Noord (tussen de Schelde en Kerkstraat) als Trefil Arbed Zuid (tussen Kerkstraat en Burvenichstraat) is ondertussen gesaneerd. Nu groeit er met de dag nieuwe bedrijvigheid.

Onmiddellijk na het faillissement knoopte het Gentse stadsbestuur gesprekken aan met de curatoren om de site van ongeveer tien hectare te kunnen

verwerven en ze nieuw leven in te blazen. Toen een privéontwikkelaar in 1999 eigenaar van de gronden werd, eiste de stad dat er eerst een BPA zou worden opgemaakt voor de volledige site. Zij had immers de ontwikkeling van een multifunctioneel gebied voor ogen.

Een nieuw lokaal bedrijventerrein verweven met woningen en een nieuw park, en de gezamenlijke huisvesting van het Stadsarchief en de Dienst Stadsarcheologie waren katalysatorprojecten voor dit gebied. Het Stadsarchief houdt de geschreven bronnen bij, de dienst Stadsarcheologie beheert het archeologisch patrimonium. Elk op hun manier registreren ze de geschiedenis van Gent. Zo vullen hun activiteiten elkaar mooi aan.



DUURZAAMHEID GAAT UIT VAN BEHOUD VAN ERFGOED EN INPASSING IN OMGEVING

Duurzaam en efficiënt ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt van het BPA. Het hergebruik van het terrein en van een aantal gebouwen past in deze doelstelling. Om de authenticiteit van de site te bewaren worden zo veel mogelijk herbruikbare en karaktervolle gebouwen behouden.

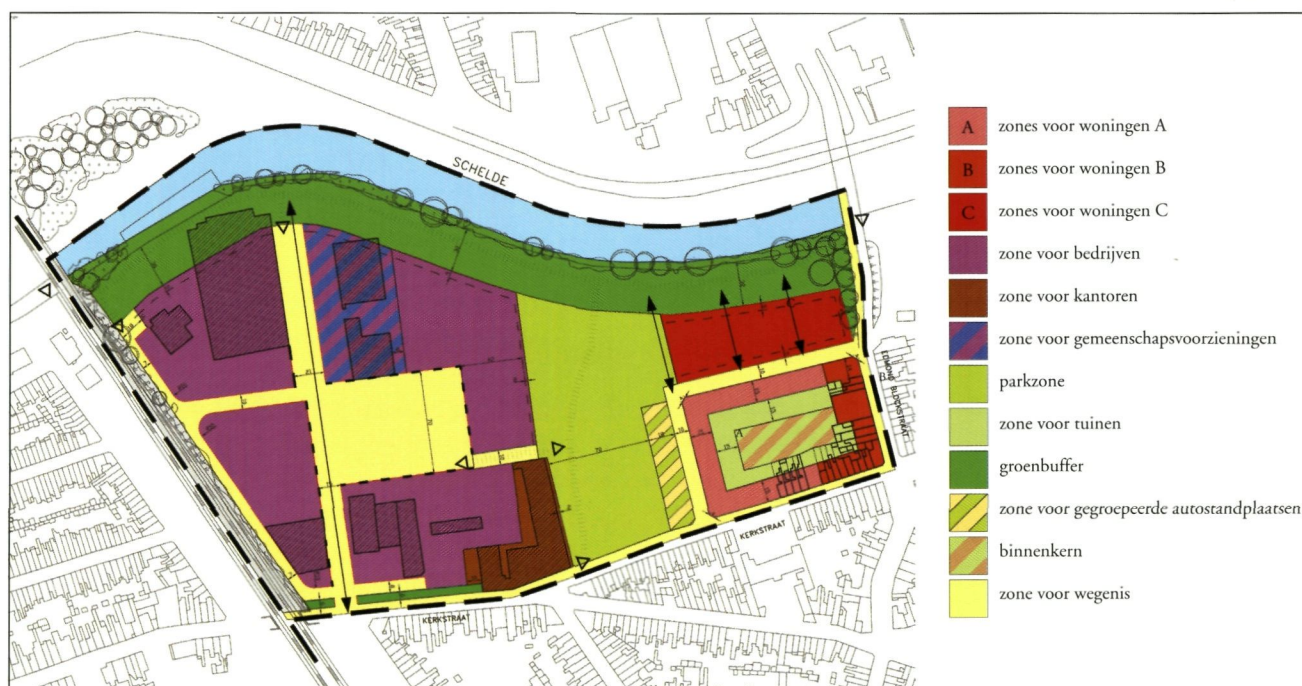
De heringebruikname van bestaand industrieel patrimonium komt tegemoet aan de behoeften en past in de visie van twee stadsdiensten die met erfgoed te maken hebben. Het Stadsarchief en de dienst Stadsarcheologie vonden in het Erfgoedcentrum De Zwarte Doos een nieuwe en ruimere stek die voldoet aan de wettelijke en wetenschappelijke vereisten voor het bewaren van de collecties. De keuze voor de herbestemming van een waardevol industrieel pand sluit ook aan bij de beleidsintenties van het ruimtelijk structuurplan Gent.

Ook andere onderdelen kennen deze historische referentie. Zo verwijzen de opname van een oude fabrieksmuur en een puntvormig grastalud naar het industriële verleden ('de Puntfabriek'). Ook de nieuwe groenas is een knipoog naar het verleden, naar de voormalige tuinen en kwekerijen van Van Houtte.

◀ Het BPA verfijnt en herbestemt de gewestplanbestemming als industriegebied. Dat maakte onder meer de vestiging van het Stadsarchief en de dienst Stadsarcheologie in een cultuurhistorisch waardevol industrieel pand mogelijk.
Bron: Stad Gent

▼ De kenmerkende industriële gebouwen in de Arbetsite kunnen een nieuwe invulling krijgen als bedrijf of kantoor. De rest van het plangebied, aansluitend bij de 19de eeuwse woonwijken, wordt bestemd als parkzone en woonzone.
Bron: AGIV, provincie Oost-Vlaanderen

Binnen de toenmalige gewestplanbestemming als industriegebied kon een aantal van deze functies niet gerealiseerd worden en waren sommige bestaande functies zonevreemd. Andere zoneringen met bijbehorende voorschriften waren nodig om de vestiging van het Stadsarchief en de dienst Stadsarcheologie mogelijk te maken. Het BPA nam de zonevreemdheid van de arbeiderswoningen op de hoek van de Kerkstraat weg en beschermde de woonfunctie ervan. De voormalige industriële bestemming verdiende eveneens verfijning om alleen niet-hinderlijke bedrijven met een beperkte verkeersgeneratie aan te trekken. Aangezien het terrein voor de vestiging van bedrijven nu al de 'juiste' bestemming heeft, kon dit gedeelte van het terrein na sanering wel het snelst worden ontwikkeld.





De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA gaan uit van het principe van inpassing en bevatten een algemene bepaling met betrekking tot de architectuur en respect voor de context. Elke verbouwing of nieuwbouw moet qua materiaalgebruik en typologie in de omgeving passen. Voor de zones voor kantoren, bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen bepalen de stedenbouwkundige voorschriften dat bestaande gebouwen hun oorspronkelijke baksteenarchitectuur maximaal moeten behouden. Momenteel is de site relatief ondoordringbaar. Dat moet verbeteren door een viertal zicht-, voetgangers- en fietsersassen aan te brengen tussen de groenas aan de Schelde en de Kerkstraat.

Erfgoed krijgt rol in strategische planning

De ontwikkeling van de Arbed-site is het resultaat van een strategische aanpak. Visie, realiseerbare doelstellingen, het benutten van kansen en het creëren van draagvlak gaan er hand in hand. Het stadsbestuur zette industrieel erfgoed in als drager van een groot cultureel project dat op zijn beurt de stadsontwikkeling ten goede komt.

Morfologisch moeten nieuwe gebouwen zich inpassen in de buurt. Een richtbouwhoogte van 13 meter wordt vooropgesteld (lager mag). Voor woningbouw kunnen aan de groenas gebouwen tot zes bouwlagen hoog gerealiseerd worden. Het gesloten bouwblok wordt beperkt tot drie bouwlagen.

Op zichtbare locaties zouden er imagorijke gebouwen moeten komen. Het openbare domein moet sober maar met goede kwaliteit ingericht worden.

WAARDERING VOOR ERFGOED PAST IN HEROPLEVING 19DE- EEUWSE STAD

De ontwikkeling van de Arbedsite past in de doelstelling van het stadsbestuur om de 19de-eeuwse gordel te herwaarderen, rekening houdend met economische, ecologische en sociale overwegingen. Verweving van wonen, bedrijvigheid en groen was een van de belangrijkste uitgangspunten bij de ontwikkeling van het gebied. Er komt een zone van ongeveer 2,5 hectare voor (een mix van private en sociale) woningen, in combinatie met zowat twee hectare ruimte voor groen en recreatie en een lokaal bedrijventerrein van ongeveer elf hectare voor hoofdzakelijk ambachtelijke en productiebedrijven. Hoewel het behoud van het onroerend erfgoed niet het belangrijkste programmapunt was, is het

stadsbestuur erin geslaagd het op een creatieve manier te integreren in een totaalconcept waarin diverse functies een plaats hebben.

In mei 2005 werd de Zwarte Doos feestelijk geopend en officieel in gebruik genomen als 'historisch kenniscentrum' van de stad Gent. De twee stadsdiensten zitten nu in drie gerestaureerde fabriekspanden (de oude refter, keuken en draadtrekkerij), aangevuld met een nieuwbouwvleugel. De draadtrekkerij werd de nieuwe opslagruimte. Rondom deze 'opslagdoos' zit een strak, zwart omhulsel. In de nieuwbouwvleugel zijn een tentoonstellingsruimte en de bibliotheek ondergebracht. Ondertussen zijn ook de plannen voor het woongedeelte en het buurtpark klaar. Het park krijgt een oppervlakte van ongeveer 14.000 m² en is gekoppeld aan de groenas langsheen de Schelde, die tot 30 meter breed zal zijn en Merelbeke en Ledeberg met Gentbrugge via het water verbindt voor wandelaars en fietsers. Zodra de fietsbrugjes tussen Scheldekaai, Keizerspark en Visserij zijn aangelegd, zullen zij vanuit Merelbeke en Ledeberg enerzijds en vanuit de Gentbrugse Meersen anderzijds de doorsteek kunnen maken tot in de stad.

'Zoals de zwarte doos in een vliegtuig de vluchtgegevens registreert en bewaart, zo zal de Zwarte Doos dat doen voor de stad Gent.'

(Sas van Rouveroi, schepen van Cultuur, Gent)

In het project werkt het stadsbestuur nauw samen met de buurt en de bedrijven. Zo gebeurt de inkleuring van het park in samenspraak met de buurtbewoners. Diverse stadsdiensten organiseerden samen met lokale initiatieven een goedgevulde 'Week van de inspraak'. Jong en oud uit de wijk gaven hun visie via allerlei kanalen: maquettes, de praatpaal, de reageerbuis, de groene bril, sms-berichten, e-mail, antwoordstrook. Als klap op de vuurpijl plantten ruim 350 kinderen uit de plaatselijke scholen, gewapend met stok en ballon, een 'bos vol wensen' aan.

Ligging: stad Gent, provincie Oost-Vlaanderen

Opdrachtgever: stad Gent, contactpersoon: Koen Lepla

Opdrachthouder: dienst stedenbouw en ruimtelijke planning, stad Gent

Status: BPA G-8 Arbed-noord goedgekeurd bij MB op 27 januari 2003

Bronnen:

- BPA Arbed-noord

Website:

- www.gent.be

STADEN

Ruimtelijk beleid ontwikkelt historisch landschap



OPEN RUIMTE IS BELEIDSTHEMA VOOR LANDELIJKE GEMEENTE

Grootschalige open landschappen kwamen vroeger in grote delen van Vlaanderen voor, maar nu zijn ze zeldzaam. In Staden wenste het gemeentebestuur de openheid van het landbouwlandschap te behouden en verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan. Deze visie past binnen de rol die het ruimtelijk structuurplan van de provincie West-Vlaanderen toewijst aan de rug van Westrozebeke als natuurverbingsgebied, bouwvrij landbouwgebied en structuurbepalende reliëfcomponent. Ze sluit ook aan bij de inhoudelijke opties van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het RUP Heuvelrug Westrozebeke vloeit expliciet voort uit de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Staden. Het wil een open landbouwlandschap van ongeveer 1300 hectare behouden en legt voorwaarden vast om agrarische deelsectoren en al dan niet zonevreemde bedrijven en woongelegenheden in het plangebied te ontwikkelen. Daarnaast plant het een versterking van de natuurlijke structuur in het landbouwgebied, waar kleine landschapselementen door schaalvergroting in de landbouw verloren gaan.

Lijnvormige groenstructuren zoals houtkanten, knotwilgenrijen en dreven waren in het verleden sterk aanwezig en zijn nog steeds beeldbepalend in de open ruimte.

PLANOLOGISCHE BESCHERMING VOOR BEEKVALLEIEN EN GROEN- STRUCTUREN

Het behoud en de versterking van de landschappelijke beeldkwaliteit is een van de belangrijkste doelstellingen van het RUP. Bestaande zichten worden open gehouden en aaneengesloten open ruimten blijven vrij van bebouwing (onder meer van glastuinbouw) en bebossing. Een tweede belangrijke doelstelling is de versterking van de natuurlijke structuur. Handelingen die schade kunnen toebrengen aan bestaande beekvalleien en lineaire groenelementen zijn verboden. Het RUP biedt wel mogelijkheden om de natuurlijke structuur te versterken door verbindende groenelementen aan te brengen. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar enkele afgebakende aandachtszones voor kleine landschapselementen en enkele geselecteerde trajecten voor groene lijnelementen.

Over de heuvelrug loopt van oost naar west een oud spoorwegtraject dat tot voor kort nog sporadisch gebruikt werd voor militaire doeleinden. Functio-

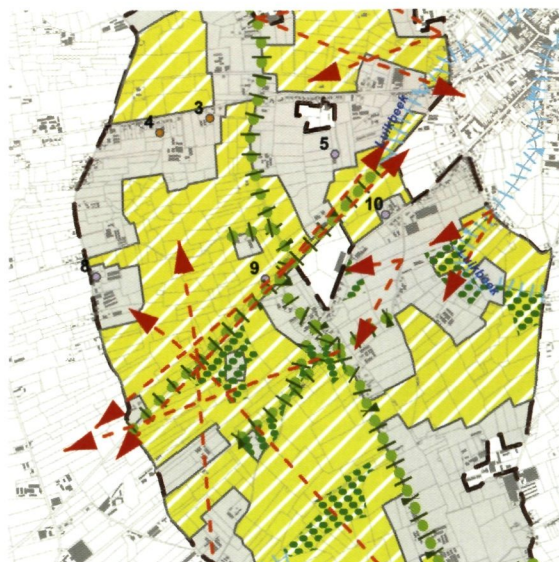
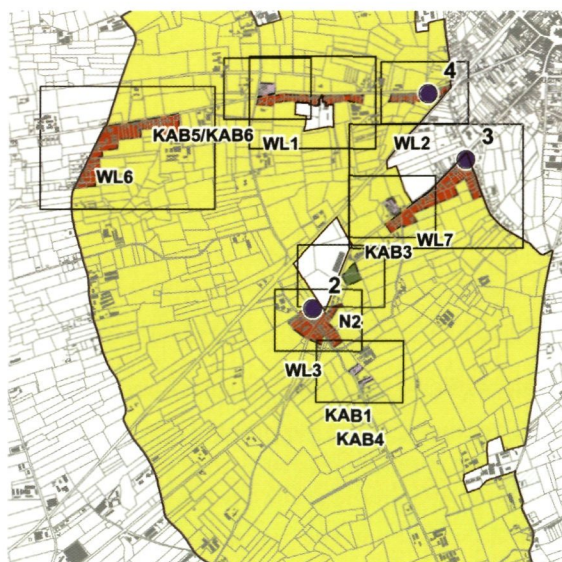
neel is deze spoorverbinding van geen enkel belang meer, maar als landschappelijk element is ze een structuurbepalend element in het plangebied. Ze voegt ecologische waarde toe door de specifieke bermbegroeiing en heeft grote potenties als as voor traag verkeer.

Het RUP behoudt de spoorwegbedding als lineair landschapselement. Door de bermen te beplanten wordt het lineaire karakter benadrukt. De spoorwegzate krijgt een nieuwe functie als tracé voor langzaam verkeer. Elementen die deze functie ondersteunen (zitbanken, wegwijzers, fietsenstallingen, educatieve panelen), kunnen binnen de betreffende bestemmingszone worden aangebracht.

In het zuidoosten van het plangebied was een archeologische site aanwezig. Die stond ook al aangegeven op het gewestplan en is dus nu ook opgenomen in dit plan. Ten slotte legt het RUP Heuvelrug de uitbreidings- en verbouwingsmogelijkheden voor de aanwezige bebouwing vast. Daarbij maakt het een onderscheid tussen landbouwbedrijven, eengezinswoningen en ambachtelijke bedrijvigheid. Het open houden van aangeduide landschap-

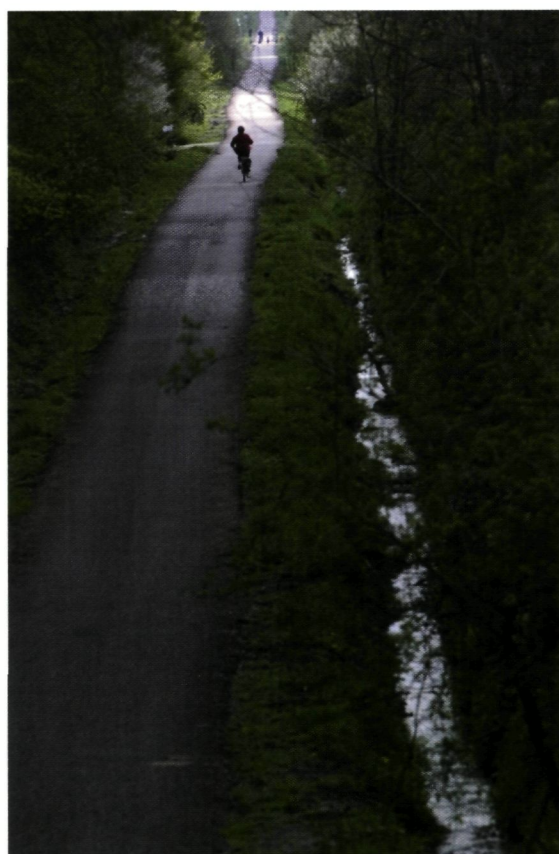


De grafische plannen bij het RUP bevatten een bestemmingsplan, dat de globale bestemmingen bepaalt, en een reeks inrichtingsplannen. De elementen die bijdragen tot de landschappelijke kwaliteit van het plangebied, vaak met cultuurhistorische waarde, worden op een inrichtingsplan gesitueerd en krijgen een zekere vorm van bescherming in het RUP.
Bron: WVI



pelijke zichten – onder andere op een aantal bakens zoals kerktorens die in de nabije omgeving maar wel buiten het plangebied liggen – is een beoordelingscriterium bij de aflevering van vergunningen. Hiertoe is op perceelsniveau een zone afgebakend die momenteel onbebouwd is en waar ook in de

toekomst een bouwverbod geldt voor agrarische en ambachtelijke bedrijven. Ook uitbreiding van bestaande bedrijfszetels grenzend aan de niet-bebouwde zone is in dit afgebakende gebied niet toegelaten. Deze niet-bebouwde zone beslaat een groot deel van de heuvelrug.



INRICHTINGSPLANNEN MAKEN BESTEMMINGSPLAN CONCREET

Het RUP Heuvelrug Westrozebeke verfijnt, conform de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de plannen voor het in hoofdzaak landschappelijk waardevolle agrarisch gebied op de heuvelrug. Het RUP bakent niet enkel niet-bebouwbare zones af, het formuleert ook samenhangende en stimulerende maatregelen om het landschap en de natuurontwikkeling te versterken.

Drie inrichtingsplannen zijn aan het RUP gekoppeld. Ze stippelen het gemeentelijk beleid uit voor de open te houden gebieden, de aandachtszones voor kleine landschapselementen en de ontwikkeling van lineaire groenstructuren. Op basis van deze inrichtingsplannen kan de gemeente bijvoorbeeld met landbouwers onderhandelen over grondruil. Zo kan ze een grondbeleid voeren om de gewenste ruimtelijke structuur in het plangebied te realiseren.

Tijdens het planningsproces van dit RUP ging veel aandacht naar de betrokkenheid van diverse actoren: het college, de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar, de gecoro, de adviesverlenende instanties en de bewoners en gebruikers van deze open ruimte.

RUP versterkt beeldkwaliteit open ruimte

Het RUP Heuvelrug versterkt de landschappelijke beeldkwaliteit. Zichten blijven open en aaneengesloten open ruimten blijven gevrijwaard van bebouwing.

WISSELWERKING TUSSEN RUP EN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het RUP Heuvelrug Westrozebeke bevat onder meer ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen dan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Parallel aan de goedkeuring van het RUP wordt een partiële herziening van het structuurplan doorgevoerd. Die goedkeuring kan er pas komen nadat de herziening van het structuurplan is goedgekeurd en beide documenten optimaal op elkaar zijn afgestemd.

Ligging: gemeente Staden, provincie West-Vlaanderen

Juridische context:

- partiële herziening ruimtelijk structuurplan gemeente Staden goedgekeurd Bestendige Deputatie 20 juli 2005

Opdrachtgever: gemeentebestuur Staden, contactpersoon: Wouter Tyberghien

Opdrachthouder: WVI, contactpersoon: David Vandecasteele

Status: RUP Heuvelrug goedgekeurd Bestendige Deputatie 9 februari 2006

Bronnen:

- RUP Heuvelrug Westrozebeke
- partiële herziening gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Website:

- www.staden.be
- www.wvi.be

DENDERMONDE

Beschermd erfgoed krijgt ruimte in de binnenstad

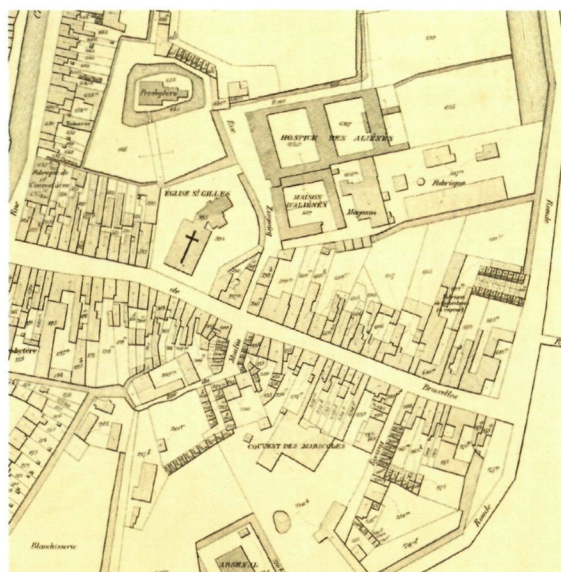


OP ZOEK NAAR WAARDEVOLLE STADSONTWIKKELING

In het stadscentrum van Dendermonde, tussen Leopold-II-laan, Brusselsestraat, Zwijvickstraat en Weldadigheidsstraat, ligt het voormalige Krijgshospitaal. De gebouwen dateren uit 1858 en werden in 1867 door de Belgische Staat aangekocht om er een militair hospitaal te vestigen. In 1926 zijn de gebouwen van het Krijgshospitaal en enkele aanpalende gebouwen in gebruik genomen door de Rijkscholen. In 1932 werd de turn- en feestzaal van de Staats Middelbare Scholen opgetrokken, het enige gebouw dat volgens de stijlkenmerken van de 'nieuwe zakelijkheid' in Dendermonde werd gebouwd.

De turnzaal en het Krijgshospitaal zelf zijn beschermd als monument.

Nu zijn er in de gebouwen van het Krijgshospitaal en in de turn- en feestzaal twee scholen gevestigd. Die zullen echter naar een nieuw complex verhuizen. Dan kunnen de gebouwen van het Krijgshospitaal en de aanpalende panden een nieuwe functie krijgen. In overeenstemming met de doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor het stadscentrum, wordt er in het plangebied gestreefd naar een verweving van handelszaken, kantoren en woongelegenheden. Door de ligging vlakbij het station is de locatie ideaal voor bijkomende kantoorruimte en



▲ Het uittreksel uit de Popp-kaart toont de toestand omstreeks 1865. De historisch waardevolle gebouwen die op de kaart nog als aparte entiteiten herkenbaar zijn, geraakten in de loop der tijd sterk ingesloten door woningen. Bron: kadastrale kaart van Dendermonde door P.C. Popp, 1865



▲ De cluster van voormalige gemeenschapsvoorzieningen in de binnenstad van Dendermonde herbergt diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Om die beter tot hun recht te doen komen, plant het BPA de afbraak van enkele recentere gebouwen. Bron: AGIV, provincie Oost-Vlaanderen

woningen. Door een deel van de bestaande gebouwen als woningen in te richten vergroot de woningvoorraad in het stedelijke gebied zonder extra ruimte aan te snijden. Dat geeft meteen ook een impuls aan de handel in de Brusselsestraat. Ten slotte is de ligging van het gebied aan de toekomstige stadsboulevard Leopold-II-laan en grenzend aan het kernwinkelgebied aanleiding om extra parkeergelegenheid dicht bij het stadscentrum aan te leggen. Om dit alles te realiseren ging het stadsbestuur over tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

DRAAGKRACHT OMGEVING BEPALEND VOOR FUNCTIE- VERWEVING

In het stadsbeeld vallen de gebouwen en monumenten van het Krijgshospitaal niet op en worden ze weinig gewaardeerd. Om ze weer tot hun recht te laten komen plant het RUP de afbraak van recentere gebouwen die tegen de historische panden zijn aangebouwd. Met het oog op de gewenste functieverweving worden enkele nieuwe gebouwen in het plangebied opgetrokken. De beschermde gebouwen van het Krijgshospitaal kunnen worden ingericht als woningen, als erfgoedcentrum of als combinatie van beide. De beschermde turn- en feestzaal

krijgt een herwaardering volgens de oorspronkelijke culturele bestemming. Bij de keuze van mogelijke bestemmingen is rekening gehouden met de adviezen van de stadsarchivaris en de cultuurbeleidscoördinator, die van bij het begin bij het planingsproces betrokken waren.

Het grafisch plan legt twee specifieke zones voor beschermde monumenten vast. De eerste bestemmingszone omschrijft enkel de ruimte die ingenomen wordt door de oude turn- en feestzaal. Hier mogen enkel activiteiten plaatsvinden die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en het gebouw. Deze ruim interpreteerbare omschrijving garandeert voldoende flexibiliteit voor de feitelijke invulling van de gebouwen, maar binnen de marges van het beschermingsbesluit. De tweede bestemmingszone (voor beschermde monumenten) is van toepassing op de gebouwen van het Krijgshospitaal en op enkele panden aan de Leopold-II-laan. Voor deze gebouwen staat er een brede waaier aan bestemmingsmogelijkheden open met onder meer woningen, kantoren, dienstverlening, handels- en horekazaken en gemeenschapsvoorzieningen. Ook hier zijn het behoud en de inrichting van de gebouwen gebonden aan de voorwaarden van het beschermingsbesluit. De bestaande binnentuinen moeten worden ingericht als groe-



ne ruimte. In de overige bestemmingszones bepalen de stedenbouwkundige voorschriften dat er bouwvrije stroken gerespecteerd moeten worden in de nabijheid van de beschermd monumenten. Ook de typologie en het materiaalgebruik van nieuwe gebouwen liggen vast, zodat die in overeenstemming zijn met de omgeving.

INBRENG VAN BELANGENBEHARTIGERS BEPALEND VOOR OMGANG MET ERFGOED

Tijdens het planningsproces kwamen de wensen van het stadsbestuur, de middenstand en het onderwijs aan bod. De verschillende visies werden zo

Met het RUP krijgen de beschermde monumenten en hun stedelijke omgeving meer kansen.

Zowel de zonering als de stedenbouwkundige voorschriften maken een stedelijke ontwikkeling mogelijk die rekening houdt met het beschermingsbesluit én met de stedenbouwkundige kansen van de locatie.

goed mogelijk geïntegreerd, waarbij de stadsarchivaris en de cultuurbeleidscoördinator een sturende rol speelden in de omgang met het bouwkundig erfgoed.

Het RUP Krijgshospitaal draagt bij aan de ontwikkeling van de binnenstad van Dendermonde door het behoud en de herwaardering van het erfgoed te verenigen met functieverweving en inbreiding. Nieuwe invullingen vinden plaats met respect voor het bouwkundig patrimonium, dat opnieuw een prominentere plaats in het stedelijk weefsel verwerft.

De school die nog in de gebouwen gevestigd is, verhuist in verschillende fasen zodat de renovatie en de herbestemming van het Krijgshospitaal en de turnzaal vanaf 2007 starten.

Ligging: stad Dendermonde, provincie Oost-Vlaanderen

Juridische context:

- beschermd monument: turn- en feestzaal van de voormalige Staats Middelbare School, MB 4 december 2003
- beschermd monument: voormalig militair hospitaal, MB 5 januari 2004
- verschillende beschermde monumenten aan Leopold-II-laan, Zwijckstraat en Weldadigheidstraat

Opdrachtgever: Stad Dendermonde, contactpersoon: Etienne Cooremans

Opdrachthouder: Studiebureau Vansteelandt, Nazareth, contactpersoon: Irmine Vermandere

Status: RUP Krijgshospitaal goedgekeurd Bestendige Deputatie 30 juni 2005

Bronnen:

- ontwerp RUP Krijgshospitaal, februari 2005

Website:

- www.dendermonde.be
- www.vansteelandt.be